

Årsredovisning
för
Brf Höstbuketten

769613-2757

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Höstbuketten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 juli 2017.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Buketten 8 i Stockholms kommun 2006.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 42 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 1 lokal. Den totala boytan är 2 098 kvm och lokalytan 762 kvm. Föreningen disponerar 23 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

22 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift med 1 337 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 75 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 400 000 kr och markvärde 39 000 000 kr. Värdeåret är 1975.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 dec 2019.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om tillsyn och service för värme/ventilation med Klimatbolaget AB, med Ren Standard för trappstädning, med Suez recycling för återvinning samt Ownit och Comhen för bredband. Hissgruppen AB ansvarar för hisservice och Svanström El & VVS svarar för jourtjänstern.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 376 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske årligen enligt stadgarna med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Styrelsen föreslår att avsättning sker med 226 200 kr för 2018.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Pian Hallner, ordförande Claes Jonasson Maria Norman, sekreterare Susanne Drakborg Sebastian Kindström
-----------	--

Suppleant	Anna-Lena Lind Ida Palmgren
-----------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Erik Davidsson, BoRevision	Ordinarie
Joakim Häll, BoRevision	Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 5 % fr o m 1 januari 2018.
Entreprenör för stambyte har upphandlats och praktisk planering för stambytesprocessen har gjorts.
Avtal tecknades med Båge Bygg AB.
Avtal har tecknats med Klimatbolaget för tillsyn och service av värme och ventilation och för jourtjänster har avtal tecknats med Svanströms El&VVS.
Ny webbsida har skapats för brf Höstbuketten.
Avtal om fastighetsskötsel (FSS) av avslutats. Arbetsuppgifterna fördelas på styrelsen och Klimatbolaget och för vissa uppgifter köps tjänsterna från tidigare underleverantörer.
Statusbesiktning av hissar genomförd och godkänd vilket innebär att inga åtgärder är aktuella de närmaste åren.
En integritetspolicy med anledning av GDPR har antagits.

Utförda underhållsåtgärder under 2018

Under året har styrelsens arbete koncentrerats till att förbereda kommande stambyte och mycket tid har lagt ner på förberedelse, upphandlingsunderlag, jämförelse av offerter och referenstagning samt avtalstecknande och därefter planering med utsedd entreprenör.

Planerat underhåll nästa år

Genomföra stambyte i hela fastigheten.
Ny trappa mot gård från Tjärhovsgatan.
Vägg/galler ska byggas för att avskärma återvinningen i källaren.

Medlemsinformation

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Det innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Medlemmarna beskattas också för detta. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning delägarrätter) har lämnats till Skatteverket.

Föreningen hade vid årsskiftet 63 (54) medlemmar. Under året har åtta (sju) medlemmar tillträtt samt sju (sju) medlemmar utträtt ur föreningen. Tre (fem) överlåtelse har genomförts. 4 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 580	3 506	3 445	3 388	3 331
Resultat efter finansiella poster	368	511	161	-5	386
Avskrivningar	-436	-436	-436	-432	-426
Resultat exkl avskrivningar	320	949	597	427	812
Soliditet, %	60,54	60,49	59,96	59,96	59,95
Skuldränta, %	1,27	1,25	1,77	2,96	3,09
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 577	13 768	13 959	14 158	14 240
Årsavgift per kvm, kr	376	358	335	335	301

Årsavgift per kvm är ej jämförbart mellan åren då förändring av debitering för bredband och elkostnader har skett under åren mellan 2013 och 2015.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Räntekostnader i förhållande till den genomsnittliga låneskulden under året.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens genomsnittliga fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 236 605	9 695 322	728 861	-3 149 301	-256 307	45 255 180
Disposition av föregående års resultat:			-353 275	156 495	196 780	0
Årets resultat					-115 606	-115 606
Belopp vid årets utgång	38 236 605	9 695 322	375 586	-2 992 806	-175 133	45 139 574

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 992 805
årets förlust	-115 606
	-3 108 411
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	226 200
	-3 334 611
	-3 108 411

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 579 794	3 505 678
Övriga rörelseintäkter		44 960	67 437
Summa rörelseintäkter		3 624 754	3 573 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 947 112	-1 688 141
Övriga externa kostnader	4	-415 375	-474 299
Personalkostnader	5	-70 775	-84 875
Avskrivningar	6	-435 924	-435 924
Summa rörelsekostnader		-2 869 186	-2 683 239
Rörelseresultat		755 568	889 876
Finansiella poster			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		0	4 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 581	-383 248
Summa finansiella poster		-387 581	-378 748
Resultat efter finansiella poster		367 987	511 128
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-277 523	-421 180
Summa bokslutsdispositioner		-277 523	-421 180
Skatter			
Skatt på årets resultat		-206 070	-286 728
Årets resultat		-115 606	-196 780

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	74 208 802	74 644 726
Summa materiella anläggningstillgångar		74 208 802	74 644 726
Summa anläggningstillgångar		74 208 802	74 644 726
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 869	5 250
Övriga fordringar	7	3 230 586	2 676 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 744	46 039
Summa kortfristiga fordringar		3 282 199	2 727 332
Summa omsättningstillgångar		3 282 199	2 727 332
SUMMA TILLGÅNGAR		77 491 001	77 372 058

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

47 931 927

47 931 927

Fond för yttre underhåll

375 586

728 861

Summa bundet eget kapital

48 307 513

48 660 788

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 992 805

-3 149 300

Årets resultat

-115 606

-196 780

Summa fritt eget kapital

-3 108 411

-3 346 080

Summa eget kapital

45 199 102

45 314 708

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

2 181 727

1 904 204

Summa obeskattade reserver

2 181 727

1 904 204

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

28 085 404

28 485 404

Summa långfristiga skulder

28 085 404

28 485 404

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

400 000

400 000

Depositionsavgifter

9 900

7 900

Leverantörsskulder

500 560

115 117

Skatteskulder

48 437

109 175

Övriga skulder

140 054

137 022

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

925 817

898 528

Summa kortfristiga skulder

2 024 768

1 667 742

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 491 001

77 372 058

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		367 987	511 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		435 924	435 924
Förändring skatteskuld/fordran		-384 170	-249 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		419 741	697 179
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 381	-2 161
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 705	2 877
Förändring av leverantörsskulder		385 443	-421 550
Förändring av kortfristiga skulder		32 321	100 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten		837 181	377 342
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-698 243	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	13 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-698 243	13 500
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-400 000
Årets kassaflöde		-261 062	-9 158
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 670 827	2 679 985
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 409 765	2 670 827

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	751 656	715 920
Hysesintäkter, bostäder	77 676	77 676
Hyror lokaler	2 371 836	2 334 864
P-plats och garage	316 800	316 800
Elavgifter	61 826	60 418
	3 579 794	3 505 678

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	19 728	52 901
Trädgårdsskötsel extradeb	9 212	5 183
Städning grundavtal	50 442	65 933
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11 436
Hiss besiktning	14 879	10 910
Övriga serviceavtal	11 716	11 298
Fastighetsel	382 540	283 703
Fjärrvärme	318 727	292 761
Vatten- och avlopp	49 795	46 310
Avfallshantering	55 931	56 021
Fastighetsförsäkring	39 498	38 700
Hiss larmavtal	5 302	0
Kabel-tv	7 421	7 397
Bredband	57 418	54 523
Förbrukningsmaterial/inventarier	5 793	2 834
	1 028 402	939 910

Reparationer		
Reparation tvättstuga	6 049	6 445
Reparation ventilation	80 769	62 138
Reparation hissar	42 457	19 674
Reparation portar	3 579	15 256
Tätning efter brandsyn	0	18 810
Övriga reparationer	17 964	46 433
Reparation VA	8 707	0
El	18 927	0
	178 452	168 756
Periodiskt underhåll		
Underhåll värme och ventilation	42 015	451 798
OVK-besiktning	0	60 553
Gårdsbelysning	0	67 124
Underhåll	698 243	0
	740 258	579 475
Summa driftkostnader	1 947 112	1 688 141

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	212 000	212 000
Fastighetsavgift	57 491	56 545
Hemsida	1 827	0
Porto	2 760	3 090
Föreningsgemensamma kostnader	16 118	7 743
Revisionsarvode	16 429	15 408
Ekonomisk förvaltning	73 686	79 706
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	0	55 536
Underhållsplan	10 679	11 264
Medlems-/föreningsavgifter	10 062	9 982
Gåvor	0	1 179
Kostnader för mätdata	7 276	10 841
Övriga poster	5 047	9 005
	415 375	474 299

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	55 000	65 000
Sociala avgifter	15 775	19 875
	70 775	84 875

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	41 002 257	41 002 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 002 257	41 002 257
Ingående avskrivningar	-3 326 463	-2 890 539
Årets avskrivningar	-435 924	-435 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 762 387	-3 326 463
Redovisat värde mark	36 968 932	36 968 932
Utgående redovisat värde mark	36 968 932	36 968 932
Utgående redovisat värde	74 208 802	74 644 726
Taxeringsvärden byggnader	36 400 000	36 400 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	39 000 000
	75 400 000	75 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	14 543	5 216
Skattefordran	108 035	0
Avräkningskonto förvaltare	3 108 008	2 670 827
	3 230 586	2 676 043

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremie	9 887	9 838
Förvaltningsarvode	22 327	17 750
Bredband	11 180	13 200
Bostadsrätterna	5 350	0
	48 744	40 788

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek, 4133	1,42	2022-03-01	8 266 909	8 666 909
Stadshypotek, 926865	1,56	2021-03-01	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek, 81770	1,44	2023-03-01	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek, 926857	1,05	2019-03-01	7 396 049	7 396 049
Stadshypotek, 81771	1,44	2023-03-01	2 822 446	2 822 446
Avgår kortfristig del			-400 000	-400 000
			28 085 404	28 485 404

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	37 880	35 482
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	23 300	23 300
Revision	16 500	16 500
Fastighetsel	35 255	28 772
Fjärrvärme	42 665	34 500
Förutbetalda avgifter och hyror	700 218	689 974
	925 818	898 528

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 5% från och med 1 jan 2019.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	40 050 000 40 050 000	40 050 000 40 050 000

Stockholm 2019-03-12


Pian Hallner

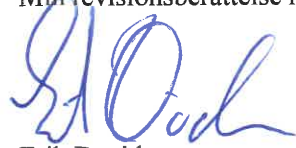

Claes Jonasson


Maria Norman


Susanne Drakborg


Sebastian Kindström

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2019


Erik Davidsson
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höstbuketten org.nr. 769613-2757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höstbuketten för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höstbuketten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

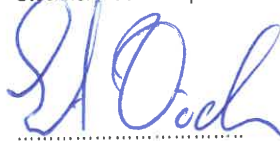
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2018



Erik Davidsson

BoRevision AB