

Årsredovisning för
Brf Borätten 14
716420-0581

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Vattumannen 24 och Vattumannen 25 i Stockholms kommun omfattande adresserna Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12. Fastigheterna byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
58	lägenheter, bostadsrätt	3 531
3	lägenheter, hyresrätt	123
0	lokaler, bostadsrätt	-
5	lokaler, hyresrätt	364

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring. Styrelseansvar och Olycksfallsförsäkring* ingår. Vardia har avtal med skadedjursbekämpnings företaget Nomor AB.Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

*) Försäkringen ersätter

- personskada som drabbar boende, eller förtroendevalda under uppdrag eller sammankomst för fastighetsägarens räkning, vid olycksfall eller överfall inom den försäkrade fastigheten.

Försäkringen ersätter inte

- hjälpmedel avsedda för idrottsutövning.
- sveda och värk.
- förlorad arbetsinkomst.
- skada som uppkommit genom smitta av bakterier eller virus.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-12. På stämman deltog 11 medlemmar. Ingen Extra föreningsstämma har ägt rum eller behövts.

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Östling	ordförande och sekreterare
Magnus Jonsson	ledamot
Josefin Winell	ledamot
Urban Willows	ledamot
Ingeborg Authried	ledamot
Morgan Neuman	suppleant
Öyvind Dyrkolbotn	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Jonsson, Ingeborg Authried, Öyvind Dyrkolbotn och Josefin Winell

Föreningens firma tecknas av 2st ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.
Föreningen har haft två städdagar.

Revisor har varit Peter Neveling med Thomas Daae som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Gerd Rexed och Gustaf Huss, sammankallande var Gustaf Huss

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1995	Byte av VA-stammar, förbättrad sophantering, installation av dusch i vissa lägenheter, fasadrenovering mm
2003	Ombyggnad av råvindar till lägenheter
2011	Dagvatten brunnar på innergården
2013	Byte av fjärrvärmeanläggning
2014	2st nya frånluftsfläktar
2015	Renovering fönster mot gården
2015	Renovering Sockel och delar av fasad mot gården
2015	Renovering vädringsbalkonger
2015	33st nya Balkonger inkl 1 st Fransk som respektive bostadsrättshavare betalat via föreningen*
2016	Nödbelysning, brandsläckare och utrymningsskyltar installerade
2016	Ny frånluftsfläkt i tvättstuga,
2016	Avloppsrören i källarna är utbytta
2017	Omhändertagande av stormfällt träd på gården.
2017	Ny bärlina hissen 12:an
2017	Hygrostat monterad i 10:ans tvättstuga
2017	Nytt staket "vid Grekiska hörnan".
2017	Utökning från en till två grillar på gården. Båda målade.
2017	Ett stort antal växter och blommor har planterats i trädgården.
2017	Omfattande dränering p gafuktskada 12:ans källare och installering dräneringspump utanför 12:ans dörr mot gården.
2017	Spolning av avlopp tak-terasser och montering av silinsatser
2017	Snörasskydd för tak-kupolerna

Brf Borätten 14 är en solid förening med låg belåning. Avgiften har varit oförändrad sedan 1 juli, 2009. Avgiften är knappt 380 kr per kvadratmeter. För de som har balkong har en hyreshöjning gjorts from januari 2016: extra avsättning till balkongfonden (för underhåll av balkongerna). På årsbasis 1% av ett prisbasbelopp för balkong respektive 0,5% för fransk balkong.

Övrigt

Förhandling och nytt avtal med nya ägare till Restaurang Wollmar. Trädgården har förbättrats ytterligare på ett fantastiskt vis.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året har 4 st. tillkommit samt 4 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötseln har skötts av RJ Förvaltning samt av Styrelsen själva.

Ekonomi

Lån

Under året har föreningens lån amorterats med 43.750 kr. Den totala låneskulden uppgick per 2017-12-31 till 4.456.250 kr. Styrelsen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2018.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 587	2 601	2 514	2 463
Resultat efter finansposter (tkr)	-122	-745	-1	166
Soliditet (%)	91	91	85	91

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll, balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	1 739 189	-3 669 600	-745 478	51 995 231
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-565 443	565 443		
Avsättning till balkongfond			14 424	-14 424		
Balanseras i ny räkning				-745 478	745 478	
Årets resultat					-122 450	-122 450
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	1 188 170	-3 864 059	-122 450	51 872 781

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 864 059
Årets resultat	- 122 450
Totalt	-3 986 509

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	284 865
Avsättning till balkongfond	14 560
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 225 000
Balanseras i ny räkning	-4 060 934
Totalt	-3 986 509

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 586 940	2 601 436
Övriga rörelseintäkter	3	500	9 870
Summa rörelseintäkter		2 587 440	2 611 306
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 138 863	-2 786 651
Övriga externa kostnader	5	-23 675	-36 193
Personalkostnader och arvoden	6	-82 650	-84 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 134	-359 111
Summa rörelsekostnader		-2 616 322	-3 265 958
Rörelseresultat		-28 882	-654 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 649	-91 197
Summa finansiella poster		-93 568	-90 826
Resultat efter finansiella poster		-122 450	-745 478
Resultat före skatt		-122 450	-745 478
Årets resultat		-122 450	-745 478

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	55 119 199	55 395 047
Inventarier, maskiner och installationer	8	96 650	106 054
Summa materiella anläggningstillgångar		55 215 849	55 501 101
Summa anläggningstillgångar		55 215 849	55 501 101
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		43 733	43 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 531	86 707
Summa kortfristiga fordringar		121 264	130 421
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 765 323	1 802 040
Summa kassa och bank		1 765 323	1 802 040
Summa omsättningstillgångar		1 886 587	1 932 461
SUMMA TILLGÅNGAR		57 102 436	57 433 562

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 671 120	54 671 120
Fond för yttre underhåll		1 173 746	1 739 189
Balkongfond		14 424	-
Summa avsättningar		-	-
Summa bundet eget kapital		55 859 290	56 410 309
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 864 059	-3 669 600
Årets resultat		-122 450	-745 478
Summa fritt eget kapital		-3 986 509	-4 415 078
Summa eget kapital		51 872 781	51 995 231
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 456 250	4 500 000
Summa långfristiga skulder		4 456 250	4 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		402 889	419 328
Skatteskulder		16 494	13 191
Övriga skulder		-	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 022	385 812
Summa kortfristiga skulder		773 405	938 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 102 436	57 433 562

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	107 år	(107 år)
Ombyggnad	107 år	(107 år)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 283 892	1 283 892
Hyror	1 144 367	1 154 516
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 136	8 644
Bredbandstillägg	138 588	141 108
Andrahandsuthyrningsavgift	16 957	13 276
	<u>2 586 940</u>	<u>2 601 436</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt	500	9 870
Summa	<u>500</u>	<u>9 870</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	40 563	41 378
Städning	81 986	77 215
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 209	13 690
Trädgårdsskötsel	19 520	42 028
Snöröjning	29 000	133 681
Sotning	24 800	-
Reparationer	101 614	110 493
El	108 670	103 547
Uppvärmning	736 723	734 356
Vatten	114 382	96 465
Sophämtning	79 587	83 855
Försäkringspremie	37 369	33 285
Fastighetsavgift bostäder	80 215	77 348
Fastighetsskatt lokaler	71 550	71 550
Övriga fastighetskostnader	33 975	17 348
Kabel-tv/Bredband/IT	193 827	193 827
Förvaltningsarvode ekonomi	96 501	94 871
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 425	-
Juridiska åtgärder	21 850	-
Övriga externa tjänster	11 097	11 406
	<u>1 913 863</u>	<u>1 936 343</u>

Underhåll

Utbyte liggande avlopp	-	311 901
Byggnad, dränering	225 000	538 407
	<u>225 000</u>	<u>850 308</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

	<u>2 138 863</u>	<u>2 786 651</u>
--	------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	3 300	3 068
Konsultarvode	4 250	17 375
Revisionsarvode	16 125	15 750
Summa	23 675	36 193

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	66 500	66 500
Sociala kostnader	16 150	17 503
	82 650	84 003

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	34 265 467	34 213 817
-Ombyggnad	6 516 295	6 516 295
-Mark	21 874 408	21 874 408
	62 656 170	62 604 520
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 209 473	-3 075 771
-Årets avskrivning enligt plan	-327 498	-322 314
-Direktavskrivning balkonger	-	-3 811 388
	-7 536 971	-7 209 473
Redovisat värde vid årets slut	55 119 199	55 395 047
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 937 000	35 937 000
Mark	59 018 000	59 018 000
	94 955 000	94 955 000
Bostäder	87 800 000	87 800 000
Lokaler	7 155 000	7 155 000
	94 955 000	94 955 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	664 121	567 758
-Nyanskaffningar	34 234	96 363
	<u>698 355</u>	<u>664 121</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-558 067	-521 270
-Årets avskrivning enligt plan	-43 638	-36 797
	<u>-601 705</u>	<u>-558 067</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>96 650</u>	<u>106 054</u>

Not 9 Kassa och bank

SEB	474 927	474 927
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 290 396	1 327 113
Summa	<u>1 765 323</u>	<u>1 802 040</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2017-12-31	Skuldbelopp 2016-12-31
SEBO	Rörligt	0,94%	2 231 250	2 250 000
SEBO	2018-01-28	3,16%	<u>2 225 000</u>	<u>2 250 000</u>
			4 456 250	4 500 000
Amortering kommande bokslutsperiod			25 000	50 000

A

GLR

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 292 000	20 292 000
Summa ställda säkerheter	20 292 000	20 292 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2018 - 05-17

GR



Göran Östling



Urban Willows



Josefin Winell



Ingeborg Authried



Magnus Jonsson

Min revisions berättelse har
lämnats 2018-05-18.

Peter Wooding
Auttoriserad revisor

GR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Borätten 14, org. nr 716420-0581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 2017 och av föreningens resultat 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 den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller 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. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet 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 skulle finnas. 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. Risken 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, förfälskning, 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 ersättningsskyldighet 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 utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser, som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 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 inriktar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden, som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar 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 2018-05-18


Peter Neveling
Auktoriserad revisor