



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Portalen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Portalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna sänkts 2018-01-01 med 9% som kompensation för att individuell debitering av varm- och kallvatten per lägenhet införts.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening . Föreningens andel är 2,4 procent. Samfälligheten förvaltar stationär sopsugsanläggning inom Annedalsområdet.

Styrelsen

Jan Christofer Günther-Hanssen	Ledamot	
Åsa Maria Karoline Lovén	Ledamot	Avgått ur styrelsen tidigt
Sami Juhani Saarinen	Ledamot	
Lars Georg Sandén	Ledamot	
Emma Sjölander	Ledamot	
Samuel Olof Josefsson	Suppleant	
Josefine Lena Passad	Suppleant	
Martin Schaefer	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Ylva Andersson
Marwan Shareef

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mällgan 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

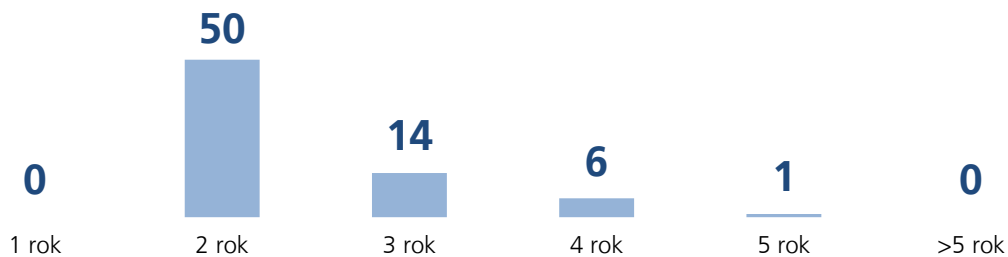
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 223 m², varav 4 719 m² utgör lägenhetsyta och 1 504 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Therese Näslund (SunHill)	91 m ²	2018-12-31
Puls & Träning Sweden AB (utgör två lokaler)	141 m ²	2020-03-31
L & N Fastighetsmäklari AB (Notar)	65 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Återvinningsrum
Cykelrum
Barnvagnsrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Åtgärder efter 2-års garantibesiktning	2017 - 2018
Passersystem till fastigheten (porttelefoni)	2017
Passersystem till garaget	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB
Garageplatsuthyrning och -skötsel	Apcoa Parking Sverige AB

Föreningens ekonomi

Brf Portalen har tre lån hos Swedbank, total skuld ca 43 Mkr:

Ett lån med 3 månaders ränta, räntesats 0,64% 2017-12-31.

Ett lån med 3 års bindningstid, räntesats 1,6 %, förfallodatum 2018-02-19.

Ett lån med 5 års bindningstid, räntesats 1,9 %, förfallodatum 2020-02-19.

Amorteringstakten är 0,85 %.

Tomträttsavgälden är ca 700 tkr/år, löptid till 2022-09-30.

Individuell debitering av varm- och kallvatten per lägenhet har införts, med sänkning av årsavgifterna 2018-01-01 som kompensation.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 9 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 092 563	1 045 384
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 421 458	4 672 458
Finansiella intäkter	54	509
Minskning kortfristiga fordringar	530 136	983 804
Ökning av kortfristiga skulder	0	120 113
	4 951 648	5 776 884
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 884 473	2 637 885
Finansiella kostnader	663 299	669 024
Minskning av långfristiga skulder	377 336	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	467 255	0
	4 392 363	3 506 909

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

3 651 848

3 092 563

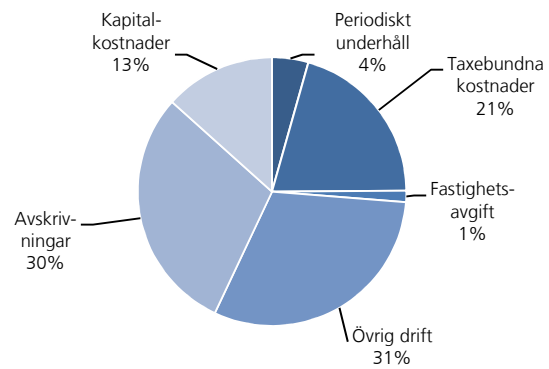
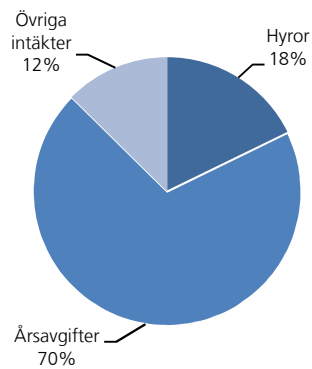
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

559 285

2 047 178

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Passersystem med porttelefoner och taggläsare till stor del infört.

Åtgärder efter 2-års garantibesiktning.

Årsavgifterna sänkta med 9 % från och med 2018-01-01 i samband med att individuell debitering av varm- och kallvatten per lägenhet införts.

Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB tagit över som teknisk förvaltare.

Avtal tecknat med ny entreprenör (Q-Park) för garageplatsuthyrning och -skötsel från och med 2018-01-01.

Omförhandling av lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114
Tillkommande medlemmar: 30
Avgående medlemmar: 32
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	743
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 303	2 014
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 273	9 353
Elkostnad/m ² totalyta	62	59
Värmekostnad/m ² totalyta	82	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	108
Soliditet (%)	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-600	-107
Nettoomsättning (tkr)	4 380	4 653

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 719 m² bostäder och 1 504 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	140 154 300	0	0	140 154 300
Inträdesavgifter	18 785 700	0	0	18 785 700
Fond för yttre underhåll	369 799	141 000	-53 201	282 000
S:a bundet eget kapital	159 309 799	141 000	-53 201	159 222 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	82 175	-141 000	-53 992	277 167
Årets resultat	-599 509	-599 509	107 193	-107 193
S:a ansamlad förlust	-517 335	-740 509	53 201	169 974
S:a eget kapital	158 792 464	-599 509	0	159 391 974

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-599 509
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	223 175
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 000
summa balanserat resultat	-517 334

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	220 688
att i ny räkning överförs	-296 646

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 379 847	4 653 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 611	19 232
Summa rörelseintäkter		4 421 458	4 672 458
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 580 492	-2 235 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 274	-363 506
Personalkostnader	Not 6	-111 707	-38 984
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 473 250	-1 473 250
Summa rörelsekostnader		-4 357 723	-4 111 135
RÖRELSERESULTAT		63 736	561 323
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-663 299	-669 024
Summa finansiella poster		-663 245	-668 515
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-599 509	-107 193
ÅRETS RESULTAT		-599 509	-107 193

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	199 444 125	200 917 375
Summa materiella anläggningstillgångar	199 444 125	200 917 375
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	199 444 125	200 917 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 790 847	3 768 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	6 370	0
Summa kortfristiga fordringar	3 797 217	3 768 067
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 797 217	3 768 067
SUMMA TILLGÅNGAR	203 241 342	204 685 442

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		18 785 700	18 785 700
Medlemsinsatser		140 154 300	140 154 300
Fond för yttre underhåll	Not 11	369 799	282 000
Summa bundet eget kapital		159 309 799	159 222 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		82 175	277 167
Årets resultat		-599 509	-107 193
Summa fritt eget kapital		-517 335	169 974
SUMMA EGET KAPITAL		158 792 464	159 391 974
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 382 532	43 914 408
Summa långfristiga skulder		43 382 532	43 914 408
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	377 336	222 796
Leverantörsskulder		100 973	88 099
Skatteskulder		130 760	497 824
Övriga skulder		187 692	183 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	269 584	386 753
Summa kortfristiga skulder		1 066 345	1 379 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 241 342	204 685 442

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 077 885	3 507 692
Hyror lokaler momspliktiga	688 703	602 137
Hyror parkering moms	19 500	0
Hyror förråd	78 128	41 720
Elintäkter	173 649	168 746
Elintäkter moms	67 397	51 716
Parkering	264 781	273 790
Avgift andrahandsuthyrning	9 692	7 500
Öresutjämnning	112	-75
	4 379 847	4 653 225

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	41 611	19 232
	41 611	19 232

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	111 195	92 689
	Fastighetskötsel beställning	41 823	4 943
	Fastighetskötsel gård beställning	9 456	0
	Snöröjning/sandning	16 198	12 189
	Hissbesiktning	5 646	18 951
	Bevakning	9 576	17 998
	Gemensamma utrymmen	0	269
	Serviceavtal	26 848	10 006
	Förbrukningsmateriel	16 421	5 070
	Teleport/hissanläggning	22 383	12 600
	Störningsjour och larm	0	2 741
		259 546	177 454
	Reparationer		
	Lokaler	400	24 000
	Sophantering/återvinning	0	3 434
	Entré/trapphus	3 096	865
	Lås	0	8 038
	VVS	2 849	4 817
	Ventilation	0	2 709
	Hiss	4 369	6 382
	Vattenskada	33 747	0
		44 461	50 245
	Periodiskt underhåll		
	Lås	205 934	0
	Garage/parkering	14 754	53 201
		220 688	53 201
	Taxebundna kostnader		
	El	388 770	366 237
	Värme	513 306	426 132
	Vatten	95 301	113 961
	Sophämtning/renhållning	22 782	18 687
		1 020 160	925 018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 890	50 574
	Markhyra/vägavgift/avgäld	4 815	4 759
	Tomträttsavgäld	682 300	852 875
	Samfällighetsavgift	63 580	55 889
	Bredband	178 829	0
	Övriga fastighetskostnader	9 844	0
		970 258	964 097
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 380	65 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 580 492	2 235 395

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 987	212 384
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Hysesförluster	27	372
	Revisionsarvode extern revisor	17 294	-214
	Föreningskostnader	4 916	3 070
	Styrelseomkostnader	1 515	0
	Förvaltningsarvode	96 109	93 505
	Administration	3 423	16 994
	Konsultarvode	61 608	35 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	1 120	1 120
		192 274	363 506

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 000	29 664
	Sociala kostnader	26 707	9 320
		111 707	38 984

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 473 250	1 473 250
		1 473 250	1 473 250

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	203 500 000	203 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	203 500 000	203 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 582 625	-1 109 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 473 250	-1 473 250
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 055 875	-2 582 625
	Planenligt restvärde vid årets slut	199 444 125	200 917 375
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde mark	42 538 000	42 538 000
		134 538 000	134 538 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	128 000 000	128 000 000
	Lokaler	6 538 000	6 538 000
		134 538 000	134 538 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31		
	Skattekonto	83 108	481		
	Klientmedel hos SBC	3 651 848	3 092 563		
	Fordringar	55 890	57 246		
	Avräkning byggare	0	617 777		
		3 790 847	3 768 067		
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31		
	Medlemskap Bostadsrätterna	6 370	0		
		6 370	0		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31		
	Vid årets början	282 000	0		
	Reservering enligt stadgar	141 000	141 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	141 000		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 201	0		
	Vid årets slut	369 799	282 000		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2017-12-31	2016-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	Swedbank	1,610 %	14 704 472	14 778 736	2018-02-19
	Swedbank	1,900 %	14 705 464	14 779 732	2020-02-19
	Swedbank	0,640 %	14 349 932	14 578 736	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		43 759 868	44 137 204	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-377 336	-222 796	
			43 382 532	43 914 408	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 873 188 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 560 000	44 560 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	55 706	59 355
	Avgifter och hyror	213 878	327 398
		269 584	386 753

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Införande av passersystem med porttelefoner och taggläsare slutfört.

Fortsatta åtgärder efter 2-års garantibesiktning.

Q-Park tagit över garageplatsuthyrning och -skötsel från och med 2018-01-01.

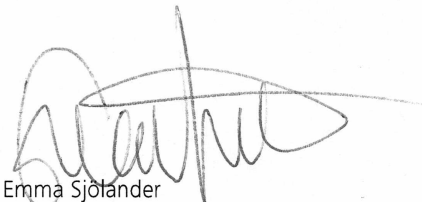
Nytt 3-årslån erhållet med lägre ränta än det som löpte ut 2018-02-19.

Årsavgifterna sänkta med 9% från och med 2018-01-01 som kompensation för att individuell debitering av varm- och kallvatten per lägenhet införts.


Styrelsens underskrifter

BROMMA den 12/4 2018


Jan Christofer Günther-Hanssen
Ledamot


Emma Sjölander
Ledamot


Sami Juhani Saarinen
Ledamot


Lars Georg Sandén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2018


Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Portalen, org.nr 769624-3760.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Portalen för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Portalen för räkenskapsåret 2017 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 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 att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

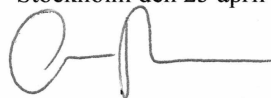
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 grunder 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

överträdelser 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 25 april 2018



Carina Toresson