

Årsredovisning

2017

Brf Valfisken 15

Org nr 769602-5969

Styrelsen för Brf Valfisken 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 40 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1997-10-28.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Ekonomisk plan är upprättad 1998-03-11 och registrerades 2000-04-28.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2014-08-22.

Föreningens äger sedan 1998 fastigheten Valfisken 15, med adress Grevgatan 25, 114 53 Stockholm i Stockholms Kommun. Fastigheten bebyggdes 1889/90

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 27 st lägenheter och 1st lokal.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

4 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 2474 kvm Total lokalyta: 40 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet Yta kvm Löptid t.o.m.

Frisör 40,0 2016-10-01--2019-09-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-06-07 bestått av:

Ordinarie	Marie Schött	Ordf.
	Niklas Krüger	
	Claes Hanngren	
	Elisabeth Bergmann	Ekonomiansvarig
	Anne Charlotte Eklöf Särnman	Sekreterare
	Joakim Callans Söderkvist	

Vald revisor vid ordinarie stämma

Ordinarie	Anita Deurell	Auktoriserad Revisor, Revaco Revision
-----------	---------------	---------------------------------------

Valberedning

Jan Kleerup	Sammanställande
Philip Nyblaeus	
Gustav Hallmer	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår har under januari t.o.m. september utförts av BRF Konsulterna Stockholm AB och från den 1 oktober 2017 utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Maries Puts & Städ AB.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV samt bredband. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften, för bredbandsanslutning fordras individuellt abonnemang. Fastigheten har fiberfastighetsnätverk som ägs av IP-only AB.

Föreningens underhållsplan omfattar åren 2016-2045 och reviderades senast 2016-05-05.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2013

OVK besiktning har skett 2016



Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Årtal	Åtgärd
1999	Renovering av plåten på yttertaket Nyinstallation av värmeanläggning för fjärrvärme Renovering och ommålning av entré Renovering av putsen på fasaderna
2000	Nybyggnation av balkonger Renovering av tvättstuga inkl byte av maskiner Utbyte radiatorventiler
2001	Utbyte elstigar Byte till 2-glasfönster i sammanlagt 48 fönster
2002	Renovering av södra gavelns fasad (mot Grevgatan 23) Renovering rökkkanaler i ventilationen Stambyte (i de flesta lägenheter)
2005	Renovering inkl dränering av innergård och bakgård Renovering entréport
2006	Installation av värmekablar i häng- och stuprännor samt snörasskydd Renovering av brandgavlar o i vindsutrymmen Slipning av golv i trapphusen
2007	Renovering av hissen Förbättringsåtgärder på yttertak. Elkablar i häng- och stuprännor Renovering av allmänna källarutrymmen Bygge av cykel- och barnvagnsförråd
2010	OVK-besiktning
2011	Renovering av fasaden mot söder, Grevgatan 23
2012	Innanfönster sattes in i samtliga trappuppgångar Fjärrvärmesystemet kopplades ihop med ledning från Grevgatan 27 Ommålning trapphus och väggar i gathuset Ommålning av yttertak
2013	Energideklaration Portarna till A- och B-uppgångarna byttes Automatiska dörröppnare installerades på portarna i uppgång A och B
2014	Långsiktig underhållsplan
2015	Renovering av fasader, gatuhusets gatufasad, gången till bakre gården, gårdshusets fasad mot bakre gården har målats och putslagats, på gatuhusets gatufasad har även foglagning mellan tegelplattorna genomförts. Renovering och målning av fastighetens samtliga yttre fönster och balkongdörrar
2016	Ombyggnad av tak ovan tvättstuga, nytt takbjälklag och nytt tak Stamspolning, högtrycksspolning av samtliga köksavlopp, tvättställ i badrum och golvbrunnar i badrum Installation av fiberfastighetsnätverk

Framtida planerat underhåll

Vid spolningen av avloppsstammarna uppstod ett läckage. När detta skulle lagas upptäcktes att avloppsrören var i dåligt skick och det bara kunde göras en provisorisk lagning. Det visade sig att de stambyten som skett i fastigheten inte har omfattat avloppsstammarna i källaren. Styrelsen kommer därför att prioritera att detta blir åtgärdat. I övrigt planeras målning av fastighetens tak samt av gårdshusens trappuppgångar.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari 2017 övertogs föreningens ekonomiska förvaltning av en ny förvaltare BRF Konsulterna Stockholm AB. Förvaltaren följde inte ingånget avtal, som exempelvis att lämna ekonomiska rapporter samt göra ändringar i lägenhetsregistret, och utan information till styrelsen kom besked om att verksamheten från den 1 augusti ingick i Valorems verksamhet.

Styrelsen avbröt därför avtalet i förtid och upphandlade en ny ekonomisk förvaltare som övertog förvaltningen från den 1 oktober.

Under året har styrelsen arbetat vidare med att få fram offerter på stambyte av avloppsrören i källaren. Vidare har åtgärder vidtagits för att försvåra och avskräcka inbrottstjuvar att ta sig in i fastigheten. Porten mot Grevgatan har försetts med ett brytskydd, befintligt låshus har bytts ut och ett kraftigare elslutbleck har monterats.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 107 235 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 41 medlemmar, avgående 2 och tillkommande 1, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 40 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 198	1 262	1 469	1 405
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17	-318	-2 272	251
Soliditet (%)	66	65	67	75
Kassalikviditet (%)	341	232	87	417
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	0	1 606	1 292
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	450	450	562	562
Lån kronor per kvm yta	2 728	2 728	2 526	2 021

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 569 112	731 260	0	-11 653 606	-318 143
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			203 508		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-203 508		
Balanseras i ny räkning				-318 143	318 143
Årets resultat					17 075
Belopp vid årets utgång	24 569 112	731 260	0	-11 971 749	17 075

*Ingående i beloppet totalt 4 mkr lämnat kapitaltillskott, varav 1 mkr lämnat 2003-08-15 samt 3 mkr lämnat 2005-05-01.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 971 749
årets vinst	17 075
	-11 954 674

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	350 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-12 304 674
	-11 954 674

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 198 296	1 261 996
Övriga rörelseintäkter		39 050	30 991
Summa rörelseintäkter		1 237 346	1 292 987
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-759 325	-1 150 291
Övriga externa kostnader	5	-92 980	-96 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269 012	-269 012
Summa rörelsekostnader		-1 121 317	-1 515 521
Rörelseresultat		116 029	-222 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 954	-95 640
Summa finansiella poster		-98 954	-95 609
Resultat efter finansiella poster		17 075	-318 143
Resultat före skatt		17 075	-318 143
Årets resultat		17 075	-318 143



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 431 505	19 700 517
Summa materiella anläggningstillgångar		19 431 505	19 700 517
Summa anläggningstillgångar		19 431 505	19 700 517
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		102 420	0
Övriga fordringar	7	23 127	23 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	9 766	33 570
Summa kortfristiga fordringar		135 313	57 307
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		804 316	607 069
Summa kassa och bank		804 316	607 069
Summa omsättningstillgångar		939 629	664 376
SUMMA TILLGÅNGAR		20 371 134	20 364 893



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 300 372

21 300 372

Medlemsinsatser

4 000 000

4 000 000

Summa bundet eget kapital

25 300 372

25 300 372

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 971 749

-11 653 606

Årets resultat

17 075

-318 143

Summa fritt eget kapital

-11 954 674

-11 971 749

Summa eget kapital

13 345 698

13 328 623

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 750 000

6 750 000

Summa långfristiga skulder

6 750 000

6 750 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

92 300

82 487

Skatteskulder

3 891

3 557

Övriga skulder

10

18 999

26 552

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

160 246

173 674

Summa kortfristiga skulder

275 436

286 270

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 371 134

20 364 893



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre bolag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	66,7 år
Fastighetsförbättringar 2004 (VA-stammar)	66,7 år
Fastighetsförbättringar 2005 (gårdsunderhåll)	50 år
Fastighetsförbättringar 2006 (värmekablar tak)	20 år
Fastighetsförbättringar 2008 (hissombyggnad)	20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	85 802	79 951
Årsavgifter bostäder	1 112 494	1 182 045
Övriga ersättningar och intäkter	29 575	30 991
Försäkringsersättningar	9 455	0
Öresutjämning	20	0
	1 237 346	1 292 987

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	107 235	96 805
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	419 814
	107 235	516 619

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	67 299	54 727
Obligatorisk ventilationskontroll	935	0
Besiktning / Serviceavtal	10 381	5 975
Fastighetsel	23 856	26 301
Uppvärmning	354 698	355 997
Vatten	45 518	43 419
Sophämtning	47 811	50 050
Fastighetsförsäkring	28 832	26 203
Kabel-TV / Internet	28 895	28 404
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	43 865	42 596
	652 090	633 672

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	6 532	12 310
Revisionsarvode	14 952	15 531
Förvaltningsarvode	51 996	53 216
Övriga externa tjänster/kostnader	15 443	15 161
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 057	0
	92 980	96 218



Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	24 226 407	24 226 407
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 226 407	24 226 407
Ingående avskrivningar	-4 525 890	-4 256 878
Årets avskrivningar	-269 012	-269 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 794 902	-4 525 890
Utgående redovisat värde	19 431 505	19 700 517
Taxeringsvärden byggnader	22 404 000	22 404 000
Taxeringsvärden mark	45 432 000	45 432 000
	67 836 000	67 836 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	1	987
Andra kortfristiga fordringar	23 126	22 750
	23 127	23 737

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 766	9 301
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	24 269
	9 766	33 570

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank 2750284339	2,400	2 500 000	2 500 000
Swedbank 2857440594	1,080	500 000	500 000
Swedbank 2856832130	1,020	1 250 000	1 250 000
Swedbank 2559970344	0,822	2 500 000	2 500 000
		6 750 000	6 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 750 000 kronor.



Not 10 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	17 694	26 552
Övriga kortfristiga skulder	1 305	0
	18 999	26 552

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	14 828	14 281
Förskottsbetalda hyror och avgifter	78 394	81 844
Upplupna uppvärmningskostnader samt övr uppl kostnader	52 024	62 549
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	160 246	173 674

I beloppet för 2016 avser 49.650 kr uppl uppvärmningskostnader. 12.899 kr avser övriga uppl kostnader såsom el, rep balkongdörr, samt kostnad gasledning.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
	6 800 000	6 800 000
	6 800 000	6 800 000



Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Föreningen har inget att tillägga.

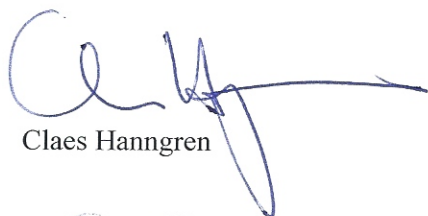
Stockholm 2018-04-17



Marie Schött



Niclas Krüger



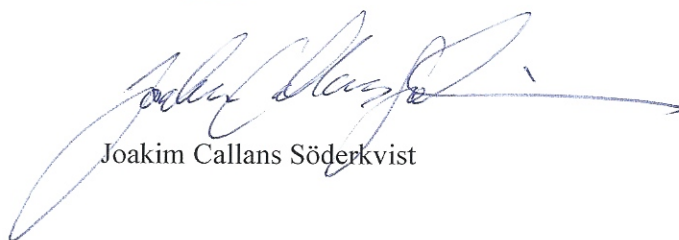
Claes Hanngren



Elisabeth Bergmann



Anne Charlotte Eklöf Särnman



Joakim Callans Söderkvist

Min revisionsberättelse har lämnats *den 4 maj 2018*



Anita Deurell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valfisker 15

Org.nr 769602-5969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valfisker 15 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Valfisken 15 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

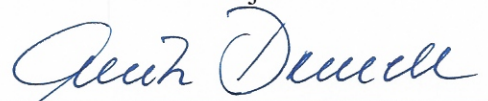
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 utförs enligt god revisionsssed 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 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 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 4 maj 2018

A handwritten signature in blue ink, reading "Anita Deurell". The signature is written in a cursive, flowing style.

Anita Deurell
Auktoriserad revisor