

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Masen 5

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Åke Bertil Finnman	Ledamot
Karl Robert Lundmark	Ledamot
Ingegerd Eva Katarina Roth	Ledamot

Soheila Bayat Jozani	Suppleant
Per Jörgen Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jenny Kindvall	Ordinarie Extern	JA Revision
----------------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv 1998	Säte
Masen 5		Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

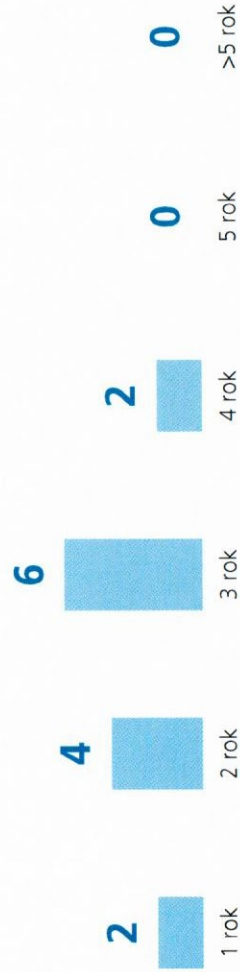
Fastigheten bebyggdes 1998 - 1999 och består av 1 flerbostadshus.
Vårdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 997 m², varav 997 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	AB Rubin Facilitetservice/IIDEK Förvaltning
Teknisk förvaltning	Å Finnman och Rubin/IIDEK
Städning	AB Rubin Facilitetservice/IIDEK Förvaltning
Hissavtal	Kone
Kabel-TV	Com Hem
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs Stad
Sophämtning	Sundbybergs Stad
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året gjort två extraamorteringar på lånen med 100 000 kr respektive 200 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	644 237	543 441
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	815 057	887 118
Finansiella intäkter	425	566
	815 482	887 684

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	450 515	481 532
Finansiella kostnader	67 363	68 556
Ökning av kortfristiga fordringar	9 598	2 442
Minskning av långfristiga skulder	300 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	17 292	34 357
	844 768	786 887

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

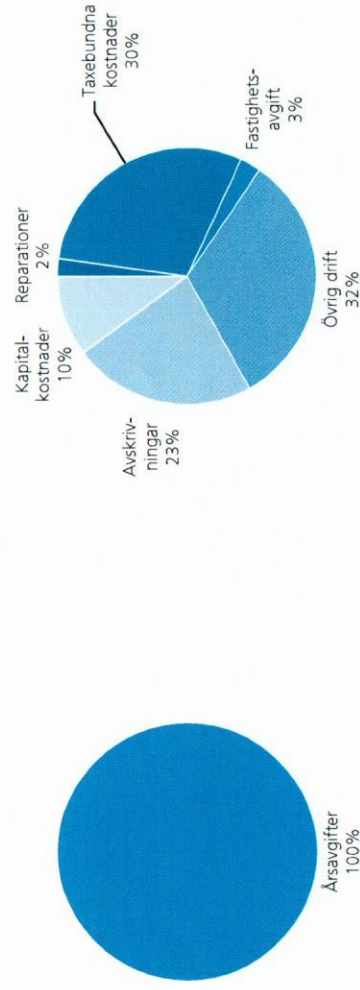
614 951

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

100 796

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anticimex har utfört trygghetsbesiktning våtrum, kontroll av värmesystemet.

Föreningen har antagit nya stadgar.

Föreningen har öppnat en ny hemsida.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	817	888	888	888
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 561	6 862	7 062	7 353
Elkostnad/m ² totalyta	78	62	67	63
Värmekostnad/m ² totalyta	59	51	51	51
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	36	37	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	69	121	184
Soliditet (%)	56	55	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	143	183	132	135
Nettoomsättning (tkr)	815	887	891	888

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 997 m² bostäder.

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	7 500 000	0	0	7 500 000
Fond för yttre underhåll	187 123	0	12 750	174 373
S:a bundet eget kapital	7 687 123	0	12 750	7 674 373
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	763 580	0	169 816	593 764
Årets resultat	142 573	142 573	-182 566	182 566
S:a fritt eget kapital	906 153	142 573	-12 750	776 330
S:a eget kapital	8 593 276	142 573	0	8 450 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	142 573
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	763 580
summa balanserat resultat	906 153

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
att i ny räkning överförs	876 153

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER		
Nettoomsättning	814 932	887 118
Övriga rörelseintäkter	125	0
Summa rörelseintäkter	815 057	887 118
RÖRELSEKOSTNADER		
Driftkostnader	-353 363	-408 698
Övriga externa kostnader	-82 658	-58 424
Personalkostnader	-14 495	-14 410
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-155 030	-155 030
Summa rörelsekostnader	-605 545	-636 562
RÖRELSERESULTAT	209 512	250 556
FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	425	566
Räntekostnader och liknande resultatposter	-67 363	-68 556
Summa finansiella poster	-66 938	-67 990
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	142 573	182 566
ÅRETS RESULTAT	142 573	182 566

Balansräkning

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	14 632 539	14 787 569
Maskiner och inventarier	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	14 632 539	14 787 569
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 632 539	14 787 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	17 978	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 606	13 762
Summa kortfristiga fordringar	23 584	13 986
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	614 951	644 237
Summa kassa och bank	614 951	644 237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	638 535	658 224
SUMMA TILLGÅNGAR	15 271 074	15 445 793

Balansräkning

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 500 000	7 500 000
Fond för yttre underhåll	187 123	174 373
Not 12		
Summa bundet eget kapital	7 687 123	7 674 373
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	763 580	593 764
Årets resultat	142 573	182 566
Summa fritt eget kapital	906 153	776 330
SUMMA EGET KAPITAL	8 593 276	8 450 703
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 425 035
Summa långfristiga skulder	2 425 035	6 841 285
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 116 250
Leverantörsskulder	12 302	25 202
Skatteskulder	36 162	35 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 049	93 449
Not 15		
Summa kortfristiga skulder	4 252 763	153 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 271 074	15 445 793

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Förslag till reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar och ianspråkrättagande av fond 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar

	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter	814 900	885 783
Överlåtelse/pantsättning	0	1 331
Öresutjämning	32	4
	814 932	887 118

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga intäkter	125	0
	125	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	64 352	66 882
	Fastighetskötsel beställning	1 303	1 312
	Fastighetskötsel gård entreprenad	2 625	1 129
	Fastighetskötsel gård beställning	0	4 875
	Städning enligt beställning	2 494	4 100
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 330
	Hissbesiktning	1 684	0
	Gemensamma utrymmen	438	0
	Gård	2 303	6 443
	Serviceavtal	20 013	16 054
	Förbbrukningsmateriel	1 730	1 887
	Fordon	329	0
		97 271	110 012
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	15 250
	Tvättstuga	4 190	0
	Entré/trapphus	3 788	0
	Lås	683	0
	Installationer	0	9 625
	Ventilation	5 248	0
	Elinstallationer	0	1 519
	Hiss	1 375	18 125
	Mark/gård/utemiljö	0	13 906
	Skador/klotter/skadegörelse	0	788
		15 284	59 213
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	17 250
		0	17 250
	Taxebundna kostnader		
	El	77 619	62 286
	Värme	58 447	50 361
	Vatten	42 322	36 254
	Sophämtning/renhållning	21 003	20 609
		199 391	169 510
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	6 992	19 328
	Kabel-TV	16 014	15 633
		23 006	34 961
	Fastighetskatt/Kommunal avgift		
		18 410	17 752
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	353 363	408 698

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	1 481	2 878
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 000	0
	Föreningskostnader	6 382	3 369
	Styrelseomkostnader	114	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 298	325
	Förvaltningsarvode	23 633	21 703
	Förvaltningsarvoden övriga	6 251	0
	Administration	9 384	6 466
	Korttidsinventarier	0	7 199
	Konsultarvode	13 750	3 350
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 940	3 940
	Övriga driftskostnader	0	9 194
		82 658	58 424

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	13 000	13 000
	Sociala kostnader	1 495	1 410
		14 495	14 410

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	155 030	155 030
		155 030	155 030

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärdet		
	Vid årets början	16 950 000	16 950 000
	Utgående anskaffningsvärde	16 950 000	16 950 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 162 431	-2 007 401
	Årets avskrivningar enligt plan	-155 030	-155 030
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 317 461	-2 162 431
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 632 539	14 787 569
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 447 000	1 447 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		20 800 000	20 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 800 000	20 800 000
		20 800 000	20 800 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärdet		
	Vid årets början	35 553	35 553
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 553	35 553
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 553	-35 553
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 553	-35 553
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	17 978	224
		17 978	224
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	6 512
	Förvaltningsarvode	5 606	7 250
		5 606	13 762
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	174 373	178 052
	Reservering enligt stadgar	30 000	30 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 250	-33 679
	Vid årets slut	187 123	174 373

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,260 %	2 425 035	2 425 035	2020-04-30
Handelsbanken	0,750 %	2 316 250	2 316 250	2018-10-30
Handelsbanken	0,950 %	1 800 000	2 100 000	2018-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		6 541 285	6 841 285	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 116 250	0	
		2 425 035	6 841 285	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 341 285 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Fastighetsinteckningar	2017-12-31	2016-12-31
	9 500 000	9 500 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arvoden	2017-12-31	2016-12-31
Sociala avgifter	13 000	13 000
Ränta	4 000	4 000
Avgifter och hyror	9 402	9 629
	61 647	63 656
	88 049	90 285

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den 13 / 3 2018



Åke Bertil Finnman
Ledamot



Ingegerd Eva Katarina Roth
Ledamot



Karl Robert Lundmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2018



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Masen 5

Org.nr 769602-3998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Masen 5 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.

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 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 Masen 5 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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 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 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



Jenny Kindvall

Auktoriserad revisor