

Org Nr: 769617-7885

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

Org.nr: 769617-7885

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

He med
X

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SVALAN 32-38

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighetsinnehav

Bostadshus

Mesen 8 i Lidingö Stad byggdes 1947. Fastigheten består av ett (1) bostadshus. Den sammanlagda lägenhetsytan är 1 557 m², fördelat på 30 lägenheter, varav 28 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. De 30 lägenheterna är fördelade på 4 st trapphus.

Fastighetsbeteckning

Huset har fastighetsbeteckning Mesen 8.

Föreningens lokaler

Föreningen har 5 lokaler med sammanlagd yta av 160 m². Fyra (4) av dessa är uthyrda till näringsidkare/privatpersoner och en (1) är uthyrd till en idrottsförening.

Idrottsföreningens lokal består formellt av tre lokaler men vi väljer att redovisa den som en enhet.

Försäkringar

Föreningens fastighet var under året fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Styrelse

Fram till årsstämman 2017-06-15 har styrelsen följande sammanställning

Johan Legerstam	Ordförande
Lotta Ekström	Ledamot
Åsa Malmstedt	Ledamot
Jarl Moberg	Ledamot
Simon Kesteris	Suppleant
Emma Lindström	Suppleant
Marcus Söderlund	Suppleant

02

Efter årsstämman 2017-06-15 har styrelsen följande sammanställning

Johan Legerstam	Ledamot
Lotta Ekström	Ledamot
Marcus Söderlund	Ledamot
Jarl Moberg	Ledamot
Simon Kesteris	Suppleant
Åsa Malmstedt	Suppleant

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har i enlighet med föreningens stadgar hållit ordinarie årsstämma i juni.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisor

BoRevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15. I stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2016 års förvaltning. Extra stämma avhölls 2018-02-08. På stämmans beslöts att anta nya stadgar samt att välja en ny revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll av utemiljö**

Skötseln av utemiljön har i princip bestått av gräsklippning där frivilliga i föreningen har hjälpt till. En rensning från ogräs gjordes vid de nyplanterade buskarna på baksidan av fastigheten.

Snöröjningen har skötts av Veterankraft precis som året innan.

Underhåll av fastigheten

Arbetet med planering av byte/renovering av fönster fortskrider. Det faktum att fastigheten ligger i ett s.k. kulturområde försvårar valet av tilltänkta fönster då Lidingö Stad har uttryckt att speciella krav ställs. Under sommaren träffade delar av styrelsen en handläggare inom Lidingö Stad där vi diskuterade hur vi kan gå vidare och hur Lidingö Stad ser på ett eventuellt fönsterbyte.

En reparation av taket genomfördes då några takpannor skadats. Även taket på sorteringsstationen reparerades.

I sex lägenheter installerades sändare som läser av temperaturen och sammanställer värdena. På sikt ska värmeregleringen kunna styras via fjärrkontroll och då snabbare kunna ställa om vilket kommer spara pengar då uppvärmning av fastigheten är en av de största utgifterna föreningen har.

Städning

Städning av trapphus sker av frivilliga i föreningen.

Ekonomi

Föreningen gör ett positivt resultat för 2017. Omförhandlade avtal har gett resultat och arbetet fortsätter naturligtvis. Omförhandling av banklån och energispararbetet har bidragit till det positiva resultatet.

Årsavgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 775 kr per kvadratmeter/lägenhetsyta. Genomsnittlig hyra har under året varit 1 097 kr per kvadratmeter/lägenhetsyta.

Investeringar

Inga större investeringar gjordes under 2017.

Taxeringsvärdet

År 2017 var taxeringsvärdet för fastigheten 23 906 000 kr.

Förvaltning

HSB har under året hanterat föreningens redovisning och administrativa förvaltning.

Amortering

Föreningen amorterade inget under 2017.

Skulder

Föreningen har per den 2017-12-31 lån hos Nordea och SEB på 13,5 Mkr.

Skatter

Under året har fastighetskatten uppgått till 46 510 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var den 31 december 2017, 27 st. Antalet medlemmar var vid periodens början 26 st.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har tre lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 388	1 388	1 386	1 366	1 196
Resultat (tkr)	207	160	140	-51	-251
Soliditet (%)	57,6	57,2	57,2	56,9	56,9

Soliditet beskriver den långfristiga betalningsförmågan och definieras som eget kapital och fonden för yttre underhåll i förhållande till de totala tillgångarna.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 804 225	500 000	-982 330	159 906
Balanserad i ny räkning			159 906	-159 906
Reservering till fond		0	0	
Ianspråktagande av fond		0	0	
Årets resultat				207 401
Belopp vid årets slut	18 804 225	500 000	-822 423	207 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-822 423
Årets resultat	<u>207 401</u>

Till föreningsstämmans förfogande står **-615 023**

Styrelsen föreslår att:
i ny räkning överföres

-615 023 *02*

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 387 930	1 388 039
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-665 624	-701 463
Övriga externa kostnader	Not 3	-14 138	-13 602
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-20 370	-5 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 095	-302 095
Summa rörelsekostnader		-1 002 227	-1 022 945
Rörelseresultat		385 703	365 095
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 558	1 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-182 860	-206 854
Summa finansiella poster		-178 302	-205 189
Årets resultat		207 401	159 906

Ag M&B
 02
 20

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	30 422 660	30 724 755
	<u>30 422 662</u>	<u>30 724 757</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>30 422 662</u>	<u>30 724 757</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1	0
Not 8	1 210 095	720 398
Not 9	<u>19 327</u>	<u>19 077</u>
	1 229 423	739 475

Kortfristiga placeringar

Not 10	800 000	800 000
--------	---------	---------

Kassa och bank

Not 11	2 000	2 000
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 031 423</u>	<u>1 541 475</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>32 454 085</u>	<u>32 266 232</u>
--------------------------	--------------------------

Ag Mael
-2

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 804 225

18 804 225

Yttre underhållsfond

500 000

500 000

19 304 225

19 304 225

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-822 423

-982 330

Årets resultat

207 401

159 906

-615 023

-822 423

Summa eget kapital

18 689 202

18 481 802

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

13 500 000

13 500 000

13 500 000

13 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

41 191

80 769

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

223 692

203 662

264 883

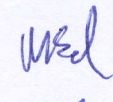
284 431

Summa skulder

13 764 883

13 784 431

Summa eget kapital och skulder**32 454 085****32 266 232**

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	207 401	159 906
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	302 095	302 095
Kassaflöde från löpande verksamhet	509 496	462 001
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 021	-15 722
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-19 548	53 379
Kassaflöde från löpande verksamhet	477 928	499 658
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	477 928	499 658
Likvida medel vid årets början	1 519 475	1 019 817
Likvida medel vid årets slut	1 997 403	1 519 475

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02

Ag
MSd
SL

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,6 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Ag Mel
22

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 125 552	1 125 552
	Hyror	242 824	241 591
	Övriga intäkter	23 754	24 927
	Bruttoomsättning	1 392 130	1 392 070
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 200	-4 031
		1 387 930	1 388 039
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	100 040	70 728
	Reparationer	18 913	26 829
	El	26 191	26 685
	Uppvärmning	264 165	260 627
	Vatten	39 171	32 907
	Sophämtning	38 028	43 674
	Fastighetsförsäkring	25 864	25 558
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	46 510	45 100
	Förvaltningsarvoden	49 344	47 500
	Övriga driftkostnader	1 710	10 248
	Planerat underhåll	55 688	111 608
		665 624	701 463
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 652	1 665
	Administrationskostnader	1 286	4 437
	Extern revision	10 000	7 500
	Konsultkostnader	200	0
		14 138	13 602
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	5 500	0
	Övriga arvoden	10 000	4 380
	Sociala avgifter	4 870	1 404
		20 370	5 784
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	455	549
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 075	902
	Övriga ränteintäkter	28	214
		4 558	1 665
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	182 860	207 054
	Övriga räntekostnader	0	-200
		182 860	206 854

Ag Wsd
20

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 638 232	18 638 232
Ingående anskaffningsvärde mark	13 691 741	13 691 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 329 973	32 329 973
 Ingående avskrivningar	-1 605 218	-1 303 123
Årets avskrivningar	-302 095	-302 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 907 313	-1 605 218
 Utgående redovisat värde	30 422 660	30 724 755
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	527 000	527 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	179 000	179 000
Summa taxeringsvärde	23 906 000	23 906 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	88	19
Skattefordran	1 494	2 904
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 195 403	717 475
Övriga fordringar	13 110	0
	1 210 095	720 398
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	19 083	18 808
Upplupna intäkter	244	269
	19 327	19 077
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	800 000	800 000
	800 000	800 000
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	2 000	2 000
	2 000	2 000

AE MSJ
21
11

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	17 985 217	819 008	500 000	-982 330	159 906
Resultatdisposition			0	159 906	-159 906
Årets resultat					207 401
Belopp vid årets slut	17 985 217	819 008	500 000	-822 423	207 401

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788753116	0,80%	2018-11-14	1 500 000	0
Nordea Hypotek	39788765386	0,57%	2018-04-09	4 000 000	0
Nordea Hypotek	39788779719	0,43%	2018-02-28	4 000 000	0
SE-Banken Bolån	32110533	3,09%	2018-12-28	4 000 000	0
				13 500 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 500 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 16 000 000 16 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 107	0
Förutbetalda hyror och avgifter	96 201	143 797
Övriga upplupna kostnader	116 384	59 865
	223 692	203 662

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

02

MSd
Ag
2018

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter

2017-12-31

2016-12-31

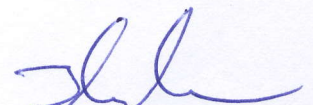
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

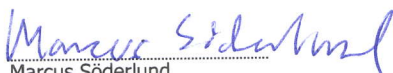
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 28/5-2018

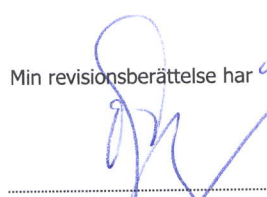

Ann-Charlotte Ekström


Jarl Moberg

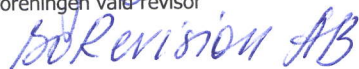

Johan Legerstam

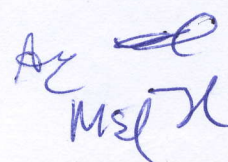

Marcus Söderlund

Min revisionsberättelse har 2018-06-08 lämnats beträffande denna årsredovisning


Olena Zozulyak

Av föreningen vald revisor


BOK Revision AB


AZ MSJ H

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svalan 32-38, org.nr. 769617-7885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svalan 32-38 för år 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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svalan 32-38 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 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 2018-06-08

Olena Zozulyak

BoRevision AB