Årsredovisning för

Brf Väktaren 17

769609-1508

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2008-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen är ett bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs betrakta som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är Stockholm kommun.

Avgifterna för föreningens bostäder var 0 kr under 2017 och planeras vara oförändrade under 2018.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Stockholm Väktaren 17, vilken är belägen vid Fridhemsplan på adressen S:t Eriksgatan 29. Tomtarealen uppgår till 762 kvm.

Byggnaden på fastigheten uppfördes åren 1935-36 och består av två delar, ett gatuhus i fem våningar och ett gårdshus i tre våningar. Byggnadens totalyta uppgår enligt fastighetstaxeringsbeslut till 2 710 kvm, varav 1 274 kvm utgör lägenhetsyta för bostadsrätter och 1 436 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme genom Fortum.

Utförda investeringar och större underhållsarbeten etc. på fastigheten

Renovering av soprummet till miljörum	2017
Belysning på gården	2017
Utbyte av låskolvar på medlemmarnas dörrar	2017
El till boenden via föreningens mätare + elförbrukningssystem/lägenhet	2017
Byggnation av ventilationskanaler till butikslokalen	2017-2015
Installationer av matavfallskvarnar	2016
Slipning av trappgolven	2016
Uppdaterat porttelefon/koder och säkerhet	2016-2015
Renovering av fönstren	2014
Renovering av tvättstuga	2013
Gården	2012-2011
Total renovering av taket	2011
Utbyte av dörrar mot säkerhetsdörrar	2010
Renovering av trapphusen	2010-2009
Utbyte av lägenhetsdörrar	2009
Byggandet av balkonger	2008

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning inklusive hållande av lägenhetsförteckning har utförts av Fasighetsägarna från och med 2017-01-01. Teknisk förvaltning har utförts av Ekströms Service AB.

LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen upplåter 21 lägenheter som bostadsrätt om totalt 1 274 kvm, vilka är fördelade enligt följande:

1 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
11 st	4 st	5 st	1 st

Under verksamhetsåret har en lägenhetsöverlåtelse ägt rum och de nya medlemmarna hälsas välkomna i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningen upplåter en lokal om 122 kvm till sjukgymnastik samt 1 314 kvm till butik. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrningen.

FÖRENINGSSTÄMMOR OCH STYRELSEN

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 18 maj 2017, deltog fjorton medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Johan Ljung	Ledamot och ordförande
Liisa Aalto	Ledamot
Jonas Myrström	Ledamot
Niklas Rygart	Ledamot
Rune Kristensen	Ledmot
Jesper Ingemarsson	Suppleant
Markus Lilldalen	Revisor
Nadja Goliath	Valberedning
Navaneetha Nachimuthu	Valberedning

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 haft elva protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerligt kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort 8 stycken medlemsutskick per e-post under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under verksamhetsåret har varit renovering av soprummet till miljörum, fortsatt arbete med fastighetens säkerhet, tagit över kostnader för medlemmarnas elförbrukning samt installation av elförbrukningsläsaren Watty i alla lägenheter, belysning på gården, utbyte av låskolvar på medlemmarnas dörrar, tagit fram en långsiktig underhållsplan, Åhlens hyreskontrakt förlängdes med tre år samt planering av hissrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början trettiotre medlemmar. Under året har två stycken tillkommit och samt en stycke avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar trettiofyra stycken. Enligt stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antal medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 373 691	3 332 446	3 483 274	3 371 837	3 470 397
Res i % av nettoomsättning	0,49	-1,17	20,42	-1,96	11,53
Res. efter finansiella poster	406 084	-39 154	711 631	-66 216	400 297
Soliditet (%)	66,16	67,03	65,26	58,85	50,91
Balansomslutning	57 997 154	57 216 666	58 825 191	57 868 815	57 771 023
Årsavgift per kvm BOA (kr)	120	120	120	133	
Lån per kvm BOA (kr)	13 932	13 932	14 717	17 857	21 389

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insats	Upplåtelse-avgift	Fond UH	Kapital tillskott	S:a fritt eget kap.
Belopp vid årets ingång	23 759 676	9 920 941	1 228 800	901 505	2 541 749
Disp. fg. års resultat			151 800		-151 800
Årets resultat					16 694
Belopp vi årets utgång	23 759 676	9 920 941	1 380 600	901 505	2 406 643

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till

Balanserat resultat föregående år	2 389 949
Årets resultat	16 694
Totalt	2 406 643
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	183 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	2 223 043
Totalt	2 406 643

Ytterligare upplysningar vad som beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 373 691	3 332 446
Summa rörelseintäkter		3 373 691	3 332 446
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 021 337	-2 437 979
Övriga externa kostnader	4	-94 179	-69 107
Personalkostnader och arvoden	5	-126 161	-126 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 938	-636 938
Summa rörelsekostnader		-2 878 615	-3 270 187
Rörelseresultat		495 076	62 259
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 992	-101 928
Summa finansiella poster		-88 992	-101 413
Resultat efter finansiella poster		406 084	-39 154
Resultat före skatt		406 084	-39 154
Skatt		-389 391	-
Årets resultat		16 694	-39 154

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	53 841 231	54 403 243
Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner	*7*	545 654	620 580
Summa materiella anläggningstillgångar		54 386 885	55 023 823
Summa anläggningstillgångar		54 386 885	55 023 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 669	64 644
Summa kortfristiga fordringar		49 669	64 667
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		-	334 783
Summa kortfristiga placeringar		-	334 783
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		3 560 600	1 793 393
Summa kassa och bank		3 560 600	1 793 393
Summa omsättningstillgångar		3 610 269	2 192 843
SUMMA TILLGÅNGAR		57 997 154	57 216 666

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 680 617	33 680 617
Fond för yttre underhåll		1 380 600	1 228 800
Kapitaltillskott		901 505	901 505
Summa bundet eget kapital		35 962 722	35 810 922
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 389 949	2 580 903
Årets resultat		16 694	-39 154
Summa fritt eget kapital		2 406 643	2 541 749
Summa eget kapital		38 369 365	38 352 671
Avsättningar			
Övriga avsättningar		73 341	73 341
Summa avsättningar		73 341	73 341
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	17 750 000	17 750 000
Summa långfristiga skulder		17 750 000	17 750 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 554	82 628
Skatteskulder		372 778	2 732
Övriga skulder		10 063	129 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 334 053	825 811
Summa kortfristiga skulder		1 804 448	1 040 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 997 154	57 216 666

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	*2016*
Årsavgifter	12 672	39 499
Hyra, lokaler	3 016 033	2 974 271
Fastighetsskatt	220 830	212 280
Uppvärmningsersättning	100 000	100 000
IT/ Bredband	2 901	-
Övriga intäkter	21 255	6 396
	3 373 691	**3 332 446**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	*2016*
Drift		
Fastighetsskötsel	184 209	51 755
Städning	39 814	30 756
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 222	-
Trädgårdsskötsel	14 747	8 592
Snöröjning	1 111	-
Sotning	8 950	-
Reparationer	311 784	568 279
El	137 163	46 359
Uppvärmning	306 986	296 291
Vatten	38 828	34 602
Sophämtning	29 196	35 738
Försäkringspremie	33 901	32 539
Fastighetsavgift bostäder	27 615	26 628
Fastighetsskatt lokaler	224 000	224 000
Övriga fastighetskostnader	16 032	52 363
Kabel-tv/Bredband/IT	71 179	82 250
Förvaltningsarvode ekonomi	50 852	57 521
Panter och överlåtelser	809	-
Juridiska åtgärder	8 164	1 041
Övriga externa tjänster	29 153	8 029
	1 562 715	1 556 743
Underhåll		
Lokaler	-	881 236
Gemensamma utrymmen	122 040	-
Ventilation	297 258	-
Lås	39 324	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**2 021 337**	**2 437 979**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	*2016*
Porto / Telefon	4 581	3 700
Lokalhyra	-	2 778
Konsultarvode	66 495	36 910
Revisionarvode	23 103	25 719
Summa	**94 179**	**69 107**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	*2016*
Styrelsearvode	96 000	96 000
Sociala kostnader	30 161	30 163
	126 161	**126 163**

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 903 215	31 903 215
-Ombyggnad	12 149 223	12 149 223
-Mark	15 373 200	15 373 200
	59 425 638	59 425 638
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 022 395	-4 460 383
-Årets avskrivning enligt plan	-562 012	-562 012
	-5 584 407	-5 022 395
Redovisat värde vid årets slut	**53 841 231**	**54 403 243**
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 600 000	30 600 000
Mark	30 600 000	30 600 000
	61 200 000	61 200 000
Bostäder	38 800 000	38 800 000
Lokaler	22 400 000	22 400 000
	61 200 000	61 200 000

Not 7 Byggnadsinventarier,inventarier och maskiner

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	876 781	876 781
	876 781	876 781
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-256 201	-181 275
-Årets avskrivning enligt plan	-74 926	-74 926
	-331 127	-256 201
Redovisat värde vid årets slut	**545 654**	**620 580**

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	*2016-12-31*
Sparkonto	1 357 928	1 286 505
Sparkonto	-	506 888
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 202 672	-
Summa	**3 560 600**	**1 793 393**

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2017-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2016-12-31*
Swedbank Hypotek	3-månaderslån	0,49%	4 500 000		4 500 000
Swedbank Hypotek	3-månaderslån	0,49%	5 000 000		5 000 000
Swedbank Hypotek	3-månaderslån	0,50%	3 000 000		3 000 000
Swedbank Hypotek	3-månaderslån	0,49%	5 250 000		5 250 000
			17 750 000		**17 750 000**

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	32 500 000	32 500 000
Summa ställda säkerheter	**32 500 000**	**32 500 000**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	*2016-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 28 februari 2018 amorterades våra lån med 1 000 000 kr.

Underskrifter

Stockholm 2018- 04 - 24

Johan Ljung

Liisa Aalto

Jonas Myrström

Niklas Rygart

Rune Kristensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018- 05-02

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Väktaren 17
Org.nr. 769609-1508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Väktaren 17 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer 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. 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, 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.

Grant Thornton

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 Väktaren 17 för år 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 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 2/5 2018

Markus Lilldalen

Auktoriserad revisor