

Årsredovisning

för

BRF Lådkameran 3

769617-0203

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Revisionsberättelse	14

Handwritten signatures and initials:
JH
CAN
T.G.
MB
TW
MP

Styrelsen för BRF Lådkameran 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie Ledamöter

Marie Pettersson	
Sara Alkemyr	
Christina Wallsten	
Cecilia Gerenstein	
Carmen Holm Nordqvist	Fr.o.m 2017-10-18
Marie Bernebrant	
Joel Johansson	
Pablo Mejias	T.o.m 2017-10-18

Suppleanter

Peter Berengren	
Peter Torrberg	
Selim Hällzon	Fr.o.m 2017-10-18
Peter Levin	
Carmen Holm Nordqvist	T.o.m 2017-10-18

Ordinarie revisor

Leif G Rantatalo	Allians revision & Redovisning AB
------------------	-----------------------------------

Valberedning

Johannes Jacks	Sammanställande
Per Fahlgren	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, två i förening

Handwritten signatures and initials: JH, MB, CHN, CLG, MP, TW.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Lådkameran 3, en tomträtt om 14 577 kvm.

Fastigheten består av 6 huskroppar om 3 våningsplan samt källare med 1-3 portar i varje, i vilken man upplåter bostadsrätter, hyresrätter samt lokaler. Husen uppfördes 1953 och är grönklassade av Stockholms Stadsmuseum för sitt höga kulturhistoriska värde då bebyggelsen är att anse som särskilt värdefullt från historisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

(Mer information om vad detta innebär finns bl.a. på Stockholms Stadsmuseums hemsida)

Fastigheterna är geografiskt belägna i Bandhagen, tillhörande stadsdel Enskede-Årsta-Vantör, Stockholms kommun, och har adressen Skeppstavägen 9-33.

Föreningen bildades 2007-07-11 med syfte att förvärva och sedmera också äga och förvalta fastigheten Stockholm Lådkameran 3. Ombildning till bostadsrättsförening skedde 2010-09-24.

Föreningen har 96 lägenheter med en totalyta om 6 467 kvm. Vid årsskiftet 2017-12-31 var fördelningen 78 bostadsrätter 18 hyresrätter samt 11 hyreslokaler. Föreningen har även 22 parkeringsplatser till sitt förfogande.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

1 Rok	18 st
2 Rok	15 st
3 Rok	33 st
4 Rok	30 st

Parkeringsplatser 24 st varav 2 st MC platser

Tidigare 33 st, då det under året framkommit att Brf Lådkameran inte äger rätten till nyttjande av marken där 11 parkeringsplatser står kommer troligtvis 11 st p-platser att försvinna under året.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr.

Förvaltning

Fastighetsskötseln och ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda sammanträden. Föreningen hade ordinarie årsstämma den 17 maj 2017.

Under året har 7 st överlåtelse skett.

Vid årets slut 2017-12-31 hade föreningen 119 medlemmar.

JS

CHN

RG

SD

MP TW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har föreningen omvandlat och sålt 2 st hyresrätt varav den ena med tillträdesdatum i februari 2018.. Intäkterna från denna försäljning har använts för att amortera 3 mkr på föreningens lån.

Ytterligare åtgärder som genomförts under året inkluderar:

- Föreningen har även haft omfattande kontakt med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret angående deras byggnadsplaner längs Grycksbovägen och Örbyleden.
- Vi har tagit in offert för vinter- och sommarunderhåll och tecknat ett avtal med en ny leverantör - ETNI
- Vi har haft ett tillfälligt avtal med ett vaktbolag för att komma tillrätta med nattgäster i källare.
- Byte av rum för barnvagnar och cyklar i huskropp 27-31 för att få bort dem från trapphusen.
- Filmning av stammar i huskropp 9-11 samt 23-25 för att se att inga stammar är förstörda innan spolning.
- Fällning av träd som inte mått så bra.
- Föreningen har sålt två lägenheter under året.
- Uppdatering av hemsidan, vi jobbar för en mer aktiv och uppdaterad hemsida.
- Nedmontering av stenmanglar i båda mangelrummet samt renovering av dessa lokaler.
- Omläggning av våra lån för att få bättre räntevillkor och därmed lägre räntekostnader.
- Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes i slutet av oktober och vår ventilation fick godkänt.
- Renovering av två hyreslägenheter då det är vår skyldighet som hyresvärd att se till att lägenheterna är i bra skick.
- Stadgeändring
- Torkskåp till tvättstugan på övre gården då denna bara hade torkrum och torktumlare.
- Upplysningsskyltar - "Ej vinterunderhåll" är uppsatta vid trappan mellan 15-17 samt den lilla gångvägen upp mot port 15-17 från port 13.
- Jobb med att teckna nytt avtal för bredband (fiber) då det existerande avtalet med Zitius löper ut.

Föreningen har under året haft två städdagar och ett årsmöte, två extra stämma samt ett informationsmöten angående stadsbyggnadsnämndens byggnadsplaner.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 408	5 434	5 411	4 955
Resultat efter finansiella poster	-228	-479	-922	-545
Soliditet (%)	70	70	67	62
Kassalikviditet (%)	23	328	95	347

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Handwritten signatures and initials: MB, TW, LG, CMW, and others.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 707 262	11 922 139	598 365	-8 949 821	-478 730	65 799 215
Ökning av medlemsinsats	336 050	1 933 950				2 270 000
Disposition av föregående års resultat:				-478 730	478 730	0
Årets resultat					-228 208	-228 208
Belopp vid årets utgång	63 043 312	13 856 089	598 365	-9 428 551	-228 208	67 841 007

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 428 551
årets förlust	-228 208
	-9 656 759

behandlas så att
i ny räkning överföres

-9 656 759
-9 656 759

I enlighet med stadgarnas § 10 skall avsättning till yttre underhåll ske med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättningen får dock minskas om föreningen gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader.

2017 är resultatet av avskrivningskostnaderna högre än kravet på avsättning trots att föreningen redovisar förlust. Därför görs ingen avsättning till yttreunderhållsfond.

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

Handwritten signatures and initials: MB, MP, TW, CMM, and others.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 408 293	5 434 208
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 408 293	5 434 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 344 902	-3 550 478
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-422 365	-377 556
Personalkostnader	5	-119 010	-106 283
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 368 751	-1 324 605
Summa rörelsekostnader		-5 255 028	-5 358 922
Rörelseresultat		153 265	75 286
Finansiella poster			
Ränteintäkter		45	36
Räntekostnader		-381 518	-554 052
Summa finansiella poster		-381 473	-554 016
Resultat efter finansiella poster		-228 208	-478 730
Resultat före skatt		-228 208	-478 730
Årets resultat		-228 208	-478 730



MB

CHN

CLG
TW

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	89 390 025	90 694 711
Maskiner och inventarier	8	477 142	541 207
Summa materiella anläggningstillgångar		89 867 167	91 235 918
Summa anläggningstillgångar		89 867 167	91 235 918
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 643	0
Övriga fordringar		16	301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	241 909	241 836
Summa kortfristiga fordringar		246 568	242 137
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 295 515	3 058 246
Summa kassa och bank		6 295 515	3 058 246
Summa omsättningstillgångar		6 542 083	3 300 383
SUMMA TILLGÅNGAR		96 409 250	94 536 301



MB
MB
TW
CNS

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

63 043 312

62 707 262

Upplåtelseavgifter

13 856 089

11 922 139

Fond för yttre underhåll

598 365

598 365

Summa bundet eget kapital

77 497 766

75 227 766

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 428 551

-8 949 821

Årets resultat

-228 208

-478 730

Summa fritt eget kapital

-9 656 759

-9 428 551

Summa eget kapital

67 841 007

65 799 215

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

0

27 730 460

Summa långfristiga skulder

0

27 730 460

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

27 355 460

0

Förskott från kunder

257 000

0

Leverantörsskulder

310 996

236 979

Skatteskulder

13 121

171 174

Övriga skulder

29 039

26 049

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

602 627

572 424

Summa kortfristiga skulder

28 568 243

1 006 626

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 409 250

94 536 301

CHN
MB
CCG
UP
TW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 År
Fastighetsförbättringar, Standardförbättringar, Altaner & Balkonger	75 År
Maskiner	10 År
Fastighetsinventarier	10 År
Inventarier	5 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 761 919	3 748 310
Hyror bostäder	1 188 570	1 252 436
Hyror lokaler	296 799	228 980
Hyror parkeringsplatser	138 760	128 712
Pantsättnings- Överlåtelseavgifter	11 818	23 962
Övriga intäkter	0	46 745
Avgifter andrahandsuthyrningar	10 427	5 063
	5 408 293	5 434 208

CHN
MB
MP
TW

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Reparation och underhåll	602 234	746 236
Fastighetsel	189 480	181 120
Uppvärmning	1 051 185	1 055 151
Vatten	229 832	218 633
Sophämtning	126 309	125 667
Snöröjning/sandning	155 918	191 453
Fastighetsförsäkring	49 973	48 985
Fastighetsskötsel	176 290	165 518
Datakommunikation	65 880	65 880
Kabel-TV	25 220	24 788
Tomträttsavgäld	367 200	367 200
Entrémattor/lokalvård	151 419	142 536
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	13 063	8 938
Serviceavtal	7 320	7 106
Trädgårdsskötsel	90 628	171 391
Övriga driftskostnader	42 951	29 876
	3 344 902	3 550 478

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt	143 480	138 968
Förvaltningsarvode	128 976	136 432
Revisionarvode	18 125	22 000
Konsultarvoden	18 675	8 719
Mäklararvoden	70 000	39 500
Administration, kontor, övrigt	13 020	12 463
Övriga tjänster	30 089	19 474
	422 365	377 556

 MB   TW

Not 5 Personalkostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	90 890	81 272
Sociala kostnader	28 120	25 011
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	119 010	106 283

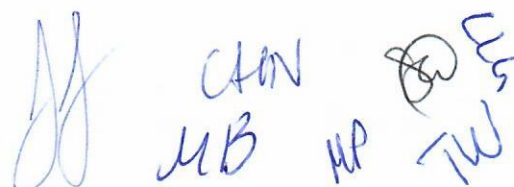
Not 6 Avskrivningar

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Byggnader	1 185 864	1 185 864
Fastighetsförbättringar	45 707	45 707
Standardförbättringar	32 729	32 729
Altaner/Balkonger	40 386	40 386
Maskiner och Inventarier	15 906	15 906
Byggnadsinventarier	48 159	4 013
	1 368 751	1 324 605

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 096 681	98 096 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 096 681	98 096 681
Ingående avskrivningar	-7 401 970	-6 097 284
Årets avskrivningar	-1 304 686	-1 304 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 706 656	-7 401 970
Utgående redovisat värde	89 390 025	90 694 711
Taxeringsvärden byggnader	48 108 000	48 108 000
Taxeringsvärden mark*	29 616 000	29 616 000
	77 724 000	77 724 000
Bokfört värde byggnader	81 521 428	82 707 292
Bokfört fastighetsförb. standardförb. altaner och balkonger	7 868 597	7 987 419
	89 390 025	90 694 711

*Föreningen äger inte marken, utan betalar tomträttsavgäld



Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	652 656	171 063
Inköp	○	481 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652 656	652 656
Ingående avskrivningar	-111 449	-91 530
Årets avskrivningar	-64 065	-19 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 514	-111 449
Utgående redovisat värde	477 142	541 207

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald Kabel-TV	6 410	6 302
Förutbetald förvaltningskostnad	77 638	76 348
Förutbetald tomträttsavgäld	91 800	91 800
Förutbetald anslutningsavgift (bredband)	10 710	10 710
Övriga förutbetalda kostnader	16 586	19 615
Förutbetald försäkringspremie	38 765	37 061
	241 909	241 836

 CHN
MB
MP
TW

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	3,98	2017-08-14	0	11 250 000
Nordea	0,43	2018-03-29	4 051 814	4 051 814
Nordea	0,39	2018-05-16	12 428 646	12 428 646
Nordea	0,4	2018-08-14	11 250 000	0
			27 730 460	27 730 460
Belopp som förväntas amorteras under året			500 000	0

Samtliga lån kommer att omförhandlas vid datum för ränteändring.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	381 253	359 939
Beräknat arvode för revision	23 000	23 000
Upplupen kostnad uppvärmning	151 636	149 794
Upplupen kostnad el	22 121	20 937
Upplupen kostnad sophantering	776	758
Upplupen kostnad städning	12 151	11 878
Upplupna räntekostnader	11 690	6 118
	602 627	572 424

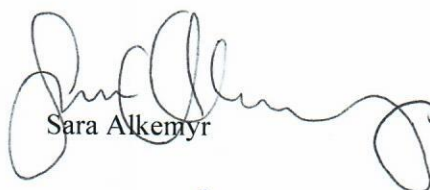
82 MB CHN
TW

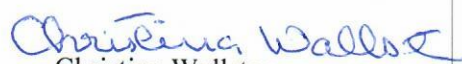
Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Säkerheter		
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
	45 000 000	45 000 000

Bandhagen 2018-04-23

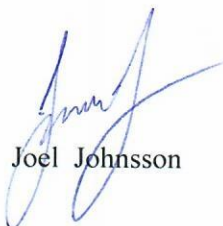

Marie Pettersson


Sara Alkemyr


Christina Wallsten


Cecilia Gerenstein

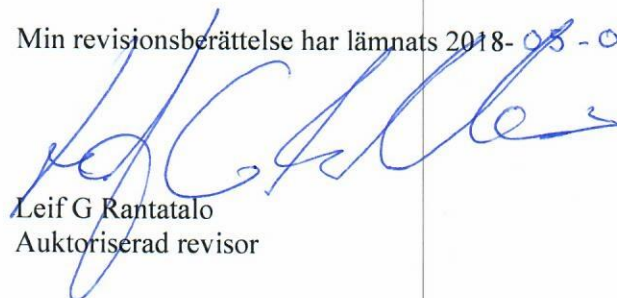

Marie Bernebrant


Joel Johnsson


Carmen Holm Nordquist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-07


Leif G Rantatalo
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lådkameran 3

Org.nr 769617-0203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lådkameran 3 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 Lådkameran 3 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 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 7 maj 2018



Leif G. Rantatalo
Auktoriserad revisor