

Årsredovisning för

# **Brf Ankaret 1**

769604-2550

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 1 (769604-2550) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ankaret 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Fleminggatan 54 och Fridhemsgatan 41. Bostadsrättsföreningen Ankaret 1 byggdes år 1884/1890/1929 med ombyggnadsår 1937 och 1987.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
46	lägenheter, bostadsrätt
1	lägenheter, hyresrätt
0	lokaler, bostadsrätt
6	lokaler, hyresrätt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-04-27 . På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Fredrik Johansson	Ordförande
Dirk Gerstenberger	Ledamot
Hanna Andersson	Ledamot
Dildar Aslan	Ledamot
Magnus Lohman	Ledamot

George Slivo	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden utöver informella sammankomster. Styrelsen har strävat efter att ha så effektiva beslutsprocesser som möjligt. Majoriteten av styrelsens kommunikation har därför skett löpande under verksamhetsåret via mail- och telefonkonversationer.

Revisor har varit Stefan Gustafsson med Åsa Kostenniemi som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Joakim Areskär och Emelie Nilsson.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1987 -	Stambyte av kök och badrum
1987 -	Byte av elstigar
1987 -	Fasadrenovering
1987 -	Fönsterrenovering
2004 -	Takrenovering
2004 -	Renovering av tvättstugan, nya maskiner
2005 -	Upprustning av trapphusen
2006 -	Värmepumparna byttes ut och det har resulterat i lägre värmekostnader. Husets tak har även fått eluppvärmning för att underlätta snöröjningen.
2007 -	Hissarna renoverades.
2009 -	Stamspolning slutfördes.
2011 -	OVK-besiktning av lägenheter samt åtgärder utfördes. Besiktningen godkänd.
2011 -	Tvättstugan uppgraderades med ytterligare en tvättmaskin och torktumlare
2012 -	Balkongbygge för lägenheter mot innergården. Färdigställande och försäljning av ny vindslägenhet. Ommålning av nedre fasaden gentemot gatan. Investering i ny fjärrvärmecentral.
2013-	Stamspolning, relining av källarstammarna samt renovering av tvättstugan.
2014-	OVK-besiktning av företagslokalerna.
2015-	Upplåtelse av råvind till bostäder. Teknisk besiktning till underhållsplan.
2016-	Totalrenovering och standardhöjning av trapphusen. Installerat dörrautomatik.

Ingen avgiftsförändring är beslutad för 2018.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit majoriteten av köpeskillingen för vindsupplåtelsen. Slutbetalning sker i samband med slutbesiktning av de nya lägenheterna på vinden.

Föreningen har löst samtliga långfristiga skulder och är numer helt skuldfri.

Två stycken vattenskador som påverkar totalt fyra lägenheter i fastigheten har orsakat betydande kostnader och påverkar det ekonomiska resultatet för året.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomiska framtidsutsikter som mycket goda och fastigheten har ett långsiktigt lågt underhållsbehov enligt den godkända underhållsplanen.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 60 st. Under året har 2 st. tillkommit samt 2 st. utträtt. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 60 st.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen och fastighetsskötseln av Renab Förvaltning.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettomsättning (tkr)	1 382	1 275	1 778	1 942	2 078
Resultat efter fin. poster (tkr)	-806	-1 838	-141	293	247
Soliditet (%)	98,5%	87,7%	89,0 %	88,7 %	87,8 %

**Kommentar:** Omfattande vattenskador belastar resultatet under 2017. Nettomsättningen ökar mellan 2016 och 2017 pga en höjning av hyran som tas ut av en av lokalhyresgästerna. Den förbättrade soliditeten beror på att samtliga långfristiga skulder har betalats av.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 232 276	12 466 347	246 731	-1 838 635	-1838532	45 268 186
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			181 821	-181 821		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-1 838 533	1838532	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-7 000 000				7 000 000
Årets resultat					-884 592	-884 592
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 232 276</b>	<b>19 466 347</b>	<b>428 552</b>	<b>-3 858 989</b>	<b>-806 092</b>	<b>51 383 594</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 858 989
Årets resultat	-884 592
Totalt	-4 743 581

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	181 821
Uttag ur yttre fond	-215 226
Balanseras i ny räkning	-4 710 176
Totalt	-4 743 581

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 382 297	1 275 316
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 382 297</b>	<b>1 275 316</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 673 419	-2 414 838
Övriga externa kostnader	4	-26 929	-45 802
Personalkostnader och arvoden	5	-197 130	-262 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 276	-315 689
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 206 754</b>	<b>-3 038 424</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-824 457</b>	<b>-1 763 108</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 135	-75 885
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 135</b>	<b>-75 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-884 592</b>	<b>-1 838 533</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-884 592</b>	<b>-1 838 533</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-884 592</b>	<b>-1 838 532</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	48 707 566	49 014 478
Inventarier, maskiner och installationer	7	9 452	11 816
Pågående nyanläggningar		2 273 154	2 178 959
Summa materiella anläggningstillgångar		50 990 172	51 205 253
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		50 990 172	51 205 253
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		119 684	122 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 531	31 939
Summa kortfristiga fordringar		150 215	154 593
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 203 599	271 502
Summa kassa och bank		1 203 599	271 502
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 353 814	426 095
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		52 343 986	51 631 348

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		55 698 623	48 698 623
Fond för yttre underhåll		428 552	246 731
Summa bundet eget kapital		56 127 175	48 945 354
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 858 989	-1 838 635
Årets resultat		-884 592	-1 838 532
Summa fritt eget kapital		-4 743 581	-3 677 167
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 383 594</b>	<b>45 268 187</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	5 519 329
Summa långfristiga skulder		-	5 519 329
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		165 892	78 271
Skatteskulder		128 560	241 747
Övriga skulder		-60	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		666 000	523 574
Summa kortfristiga skulder		960 392	843 832
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 343 986</b>	<b>51 631 348</b>



## 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>År</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	31 511 193	2000	0,7%
Hissombyggnad	603 000	2007	4,0%
Vindsombyggnad	2 395 505	2012	2,0%
Ombyggnad av värmecentral	357 126	2012-2013	4,0%
	<u>34 866 824</u>		
Maskiner	47 245	2002	5,0%
Tvättutrustning	67 381	2011	20,0%
Inventarier	403 454	2002-2012	20,0%
	<u>518 080</u>		

#### 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	549 684	549 684
Hyror bostäder	49 380	49 380
Hyror lokaler	779 873	662 048
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 360	14 204
Övriga hyresintäkter	-	-4
	<b>1 382 297</b>	<b>1 275 312</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	43 078	11 331
Städning	63 550	66 477
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 441	17 770
Trädgårdsskötsel	10 388	33 108
Snöröjning	51 205	93 996
Reparationer	463 842	171 279
Ei	53 613	58 780
Uppvärmning	352 831	353 783
Vatten	63 426	60 302
Sophämtning	40 207	60 807
Försäkringspremie	28 731	27 871
Fastighetsavgift bostäder	61 805	59 596
Fastighetsskatt lokaler	60 070	60 070
Övriga fastighetskostnader	5 155	10 177
Kabel-tv/Bredband/IT	12 978	12 912
Förvaltningsarvode ekonomi	96 776	95 140
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 122	-
Panter och överlåtelser	3 806	-
Juridiska åtgärder	33 488	6 038
Övriga externa tjänster	9 681	9 883
	<b>1 458 193</b>	<b>1 209 320</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	1 205 518
Ventilation	2 100	-
Stambyte	213 126	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 673 419</b>	<b>2 414 838</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	2 929	2 407
Konsultarvode	10 000	28 645
Revisionarvode	14 000	14 750
<b>Summa</b>	<b>26 929</b>	<b>45 802</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

*Löner, ersättningar och sociala kostnader*

	2017	2016
Styrelsearvode	150 000	200 000
Sociala kostnader	47 130	62 095
	<u>197 130</u>	<u>262 095</u>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

**Noter till balansräkning**

**Not 6 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 511 193	31 511 193
-Ombyggnad	3 355 631	3 355 631
-Årets nyanskaffning		-
-Mark	<u>18 214 651</u>	<u>18 214 651</u>
	53 081 475	53 081 475
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 066 997	-3 760 102
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-306 912</u>	<u>-306 895</u>
	-4 373 909	-4 066 997
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>48 707 566</b></u>	<u><b>49 014 478</b></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	23 159 000	23 159 000
Mark	<u>37 448 000</u>	<u>37 448 000</u>
	60 607 000	60 607 000
Bostäder	54 600 000	54 600 000
Lokaler	<u>6 007 000</u>	<u>6 007 000</u>
	60 607 000	60 607 000

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	518 080	518 080
	518 080	518 080
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-506 264	-497 470
-Årets avskrivning enligt plan	-2 364	-8 794
	-508 628	-506 264
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 452</b>	<b>11 816</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Nordea	2017-07-11		-	5 519 329	5 519 329
			-		5 519 329

### Övriga noter

#### Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 875 000	31 875 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 875 000</b>	<b>31 875 000</b>

#### Not 10 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2018-04-11



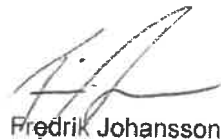
Hanna Andersson



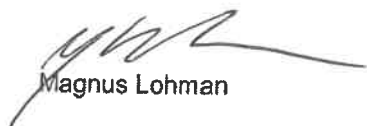
Dildar Aslan



Dirk Gerstenberger

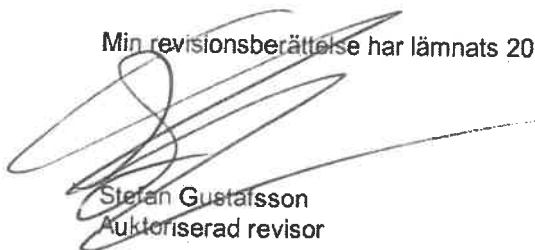


Fredrik Johansson



Magnus Lohman

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-19



Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i **BRF Ankaret 1**, org.nr 769604-2550

## **Rapport om årsredovisningen**

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ankaret 1 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

## **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 år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten eller 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och 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 ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping-2018-04-19

  
Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor