

Årsredovisning

2017

Brf Löjvikshöjden

Org nr 769606-1667

Styrelsen för Brf Löjvikshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2014-02-05.

Föreningens fastighet, Ytterby 4:726 bebyggdes 1994 av Folkhem och är belägen i Vaxholms kommun. På fastigheten finns 24 st bostadshus innehållande 95 lägenheter, varav 6 st lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns ett garage med 73 p-platser och en utomhusparkering med 20 p-platser samt en tvättstuga.

Lägenhetsfördelning:

24	st 2 rum och kök	
45	st 3 rum och kök	
26	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 8436,9 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1994. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 328 576 (2 328 576) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via IF. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-06-20 bestått av:

Ordinarie	Helena Preston Johan Rosén Kenneth Danehorn Mikael Flinkfelt Heléne Blixt
-----------	---

Suppleanter	Madelene Sändh Stefan Wall
-------------	-------------------------------

Styrelsen har under året arbetat med ett delat ansvar och utsett arbetsgrupper kring gemensamma projekt och uppdrag. Syftet var att få en bättre arbetsfördelning, vilket har fallit väl ut. Vissa fasta roller har funnits som ekonomi, Dörrposten, p-platser, administration och mäklarkontakter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Niklas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB
Suppleant	Jörgen Götehed	BoRevision i Sverige AB
Valberedning	Ania Rosenlöf Göran Redl	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.

Markskötseln har ombesörjts av Trädgårds och idrottsanläggningar AB (TIA) som fått i uppdrag att sköta snöröjning, halkbekämpning och sopning. Gräsklippning av prioriterade delar har utförts av TerraRex AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Vaxholms Värmeservice AB.

Städning av tvättstuga samt tömning av papperskorgar och askkoppar av Skob KB.

Värmepumpar har utbytt: 2003 (7 st), 2004 (5 st), 2005 (20 st), 2006 (8st), 2007 (9st), 2008 (20st), 2009 (9st), 2010 (9st), 2011 (2 st), 2012 (6 st), 2013 (0 st), 2014 (0 st), 2015 (0 st), 2016 (0 st), 2017 (0 st).

2005 Ytterbelysning

2005-2007 Ommålning av föreningens fastigheter

2007 Ombyggnad av balkonger och kabel-TV-nät

2008 Takrenovering

2009 Upprustning av lekplats, fibernät, ommålning av fönster och fönsterdörrar etapp 1,

2010 Etapp 2 av målningen.

2015 Rengöring av tak. Ett styrelserum har byggts i tvättstuga. Balkonger och vissa trappor har renoverats

2016 Ny ommålning av föreningens fastighet, belysning av lekplatser installerades, 13 st. fartgupp har asfalterats inom området.

2017 Etapp 2 av ommålning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 320 462 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 396 276 kronor, varav 286 410 kronor har belastat den yttre reparationsfonden innebär att resterande 2 109 866 kronor har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Under perioden har 13 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt beslut från extrastämman 2004 övergår ansvaret för frånluftsvärmepumpen till den enskilde BRF

medlemmen efter det att föreningen bekostat ett byte av frånluftsvärmepump. Följande bostäder har per 2017-12-31 rätt till ett byte av frånluftsvärmepump bekostat av föreningen:

Trossvägen: T2, T6, T16, T18, T20, T33, T46, T43

Löjviksvägen: L7

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 721	5 734	5 779	5 758
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 276	-4 562	182	-634
Soliditet (%)	54,9	54,7	55,4	54,8
Kassalikviditet (%)	166,3	297,3	457,4	389,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	286	284	284	284
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	0	305	967
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	633	630	634	632
Lån kronor per kvm yta	4 271	4 441	4 523	4 602

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 401 877	7 361 482	0	942 245	-4 561 663
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			284 586	-284 586	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-284 586	284 586	
Balanseras i ny räkning				-4 561 663	4 561 663
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 276 273
Belopp vid årets utgång	42 401 877	7 361 482	0	-3 619 417	-1 276 273

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 619 418
årets förlust	-1 276 273
	-4 895 691
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	286 410
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-286 410
i ny räkning överföres	-4 895 691
	-4 895 691

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

R

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 721 103	5 733 551
Övriga rörelseintäkter		2 581	4 696
Summa rörelseintäkter		5 723 684	5 738 247
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 955 217	-8 041 327
Övriga externa kostnader	5	-312 125	-345 637
Personalkostnader	6	-262 840	-262 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-891 286	-979 444
Summa rörelsekostnader		-6 421 469	-9 629 246
Rörelseresultat		-697 785	-3 890 999
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 559	-671 364
Summa finansiella poster		-578 488	-670 664
Resultat efter finansiella poster		-1 276 273	-4 561 663
Resultat före skatt		-1 276 273	-4 561 663
Årets resultat		-1 276 273	-4 561 663

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	78 745 859	79 604 145
Inventarier, verktyg och installationer	8	330 000	363 000
Summa materiella anläggningstillgångar		79 075 859	79 967 145
Summa anläggningstillgångar		79 075 859	79 967 145
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6 000	1 290
Övriga fordringar	9	1 526 414	2 604 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	109 587	64 585
Summa kortfristiga fordringar		1 642 001	2 670 731
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 007 000	1 670 056
Summa kassa och bank		1 007 000	1 670 056
Summa omsättningstillgångar		2 649 001	4 340 787
SUMMA TILLGÅNGAR		81 724 860	84 307 932

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 763 359	49 763 359
Summa bundet eget kapital		49 763 359	49 763 359
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 619 418	942 245
Årets resultat		-1 276 273	-4 561 663
Summa fritt eget kapital		-4 895 691	-3 619 418
Summa eget kapital		44 867 668	46 143 941
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	35 260 514	36 697 750
Övriga skulder		3 400	6 400
Summa långfristiga skulder		35 263 914	36 704 150
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	774 500	768 000
Leverantörsskulder		83 723	60 262
Skatteskulder		48 844	39 963
Övriga skulder	13	127 040	5 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	559 171	586 421
Summa kortfristiga skulder		1 593 278	1 459 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 724 860	84 307 932

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre bolag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	83 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	552 231	582 772
Hysesintäkter garage och p-platser	171 300	170 126
Årsavgifter bostäder	5 038 164	5 018 313
Rabatter	-18 204	-6 040
Hysesbortfall ./.	-22 388	-31 620
Övriga ersättningar och intäkter	2 580	4 696
	5 723 683	5 738 247

4

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	320 462	282 398
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 396 276	5 550 218
	2 716 738	5 832 616

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	88 324	114 718
Besiktning / Serviceavtal	2 126	0
Yttre skötsel / Snöröjning	168 891	245 252
Fastighetsel	116 008	109 648
Vatten	645 374	646 090
Sophämtning	251 719	95 766
Fastighetsförsäkring	242 690	258 243
Självrisk/reparation försäkringsskador	15 000	73 911
Avgälder, arrenden och avgifter	60 800	52 250
Internet	96 751	80 736
Fastighetsskatt	550 796	532 096
	2 238 479	2 208 710

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	58 330	49 685
Revisionsarvode	19 000	17 625
Förvaltningsarvode	132 525	128 045
Övriga externa tjänster/kostnader	77 627	117 531
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 644	32 751
	312 126	345 637

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	200 000	200 000
Sociala avgifter	62 840	62 840
	262 840	262 840

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	55 995 020	55 995 020
Markanläggningar	484 237	484 237
Ingående anskaffningsvärden mark	36 264 000	36 264 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 743 257	92 743 257
Ingående avskrivningar	-13 139 111	-12 192 667
Årets avskrivningar	-858 286	-946 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 997 397	-13 139 111
Utgående redovisat värde	78 745 860	79 604 146
Taxeringsvärden byggnader	47 170 000	47 170 000
Taxeringsvärden mark	48 300 000	48 300 000
	95 470 000	95 470 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	660 000	660 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 000	660 000
Ingående avskrivningar	-297 000	-264 000
Årets avskrivningar	-33 000	-33 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-330 000	-297 000
Utgående redovisat värde	330 000	363 000

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar hos anställda	186 440	0
Avräkning skattekonto	11 789	7 007
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 328 185	2 597 849
	1 526 414	2 604 856

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 040	0
Förutbetald kabel-TV/internet	15 946	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 601	64 585
	109 587	64 585

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank AB	1,37	2021-10-25	7 875 000	7 975 000
Swedbank AB	1,86	2019-09-25	8 398 250	8 749 250
Swedbank AB	1,46	2020-10-23	7 157 250	7 332 750
Swedbank AB	1,64	2022-09-23	12 604 514	13 408 750
			36 035 014	37 465 750
Kortfristig del av långfristig skuld			774 500	768 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 162 514 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	58 500 000	58 500 000
	58 500 000	58 500 000

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Personalskatt	64 200	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	62 840	0
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	5 195
	127 040	5 195

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	121 051	123 297
Förskottsbetalda hyror och avgifter	419 120	445 124
Beräknat arvode för revision	19 000	18 000
	559 171	586 421

Vaxholm den 6 maj 2018



Heléne Blixt



Johan Rosén



Mikael Flinkfelt

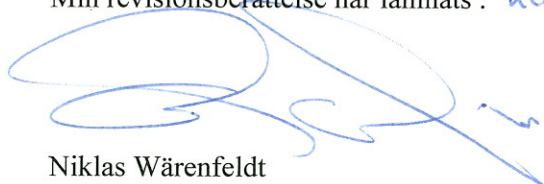


Kenneth Danehorn



Helena Preston

Min revisionsberättelse har lämnats . 2018-05-08



Niklas Wärenfeldt
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Löjvikshöjden, org.nr. 769606-1667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löjvikshöjden 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 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. 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.

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 Löjvikshöjden 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 8 maj 2018



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB