

Årsredovisning

för

Brf Jakobsborg

769608-7878

Räkenskapsåret

2017



Styrelsen för Brf Jakobsborg, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 november 2015.

Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Jakobsberg 2:336 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med 9 trapphus i 2-5 våningar med totalt 83 bostadsrätter varav två gruppbestäder innehållande 10 lägenheter. Den totala boytan är 7 001 kvm. Föreningen disponerar 35 st parkeringsplatser samt 60 st garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

40 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
2 st	gruppbestäder

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Servitut

Väg samt gång- och cykelväg.

Föreningen har ett förmånsservitut för 60 parkeringsplatser i ett garage (Sångvägsgaraget) på fastigheten Jakobsberg 2:2526 (fastighetsägare Järfällahus AB). Föreningen skall för sin andel av löpande underhåll och driftkostnader utge en schablonersättning.

Nyttjanderätt för efterbehandlingsarbeten.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Avgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2017 uppgått till 1 315 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 92 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 73 000 000 kr och markvärdet är 19 400 000 kr. Värdeåret är 2004.

J. J.

KBF
LA AH

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med WIAB Service, service för hissar med KONE AB, trappstädning med CCC Clean Center och underhållsplanering med Fastum UBC Förvaltning AB. För trädgårdunderhåll finns avtal med AB C. Malms Trädgårdsanläggningar.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 juli 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 738 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 316 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränta och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 april 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kjeld Boye-Møller Gustav Fröberg Varga Anders Hjelm George Amid Inger Åsberg
-----------	--

Suppleanter	Maj-Britt Tiru Per Nygren Isa Elias
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Blomgren PriceWaterhouseCoopers AB	Ordinarie
--	-----------

PriceWaterhouseCoopers AB	Suppleant
---------------------------	-----------

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures: KCB-R, AH, and others]

Valberedning

Niklas Andersson
Charlotte Palmgren
Ludwig Vaupel

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ordinarie föreningsstämma 2017-04-27 beslöt stämman om ändringar av föreningens stadgar. Ändringarna är en konsekvens av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar och i bostadsrättslagen.

Föreningen har ingått försäkringsavtal med Gjensidige Forsikring ASA.

Föreningen har ingått avtal med DB TAK AB om röjning av snö och is på taken.

Inför omläggning av fastighetslån i maj 2018 har styrelsen fortsatt ett arbete med att värdera föreningens lånestrategi.

Styrelsen har besiktigat föreningens hus samt inventerat övriga tillgångar. Inga iakttagelser av särskild betydelse har gjorts.

Utförda underhållsåtgärder under 2017

Uppföljning av fjärrvärmeförbrukning och lägenhetstemperaturer har fortsatt under året med den utförda justeringen av värmesystemet av entreprenören QSEC. En slutgiltig utvärdering förväntas under första halvåret av 2018.

Efter rengöring och justering har OVK godkänts. För 3 lägenheter lämnades inte tillträde för OVK och dessa kommer att åtgärdas 2018.

Föreningens lekredskap på innergården har besiktigats med godkänt resultat. Mindre underhållsarbeten kommer att utföras våren 2018.

Föreningens fastighet har besiktigats av Täby BrandskyddsTeknik och ett förslag till åtgärder har tagits fram. Åtgärder genomförs under första halvåret av 2018.

Genom föreningens försorg har ett stort antal fönster och balkongdörrar justerats. Justeringen har bekostats av respektive bostadsrättsinnehavare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 119 (121) medlemmar. Under året har 7 (16) medlemmar tillträtt samt 9 (17) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (8) antal överlåtelse. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning för ett år och en medlem för ett halvt år.

J. L.

*KB
GH*

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	5 424	5 413	5 427	5 420
Resultat efter finansiella poster tkr	64	443	-596	8
Soliditet %	65	64	64	63
Genomsnittlig skuldränta %	1,50			
Lån per kvm bostadsyta, kr vid årets utgång	8 129		8313	8664
Fastighetens belåningsgrad %	34,51			
Årsavgift kr/kvm	738			

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

fak

LEBA
JH AH AH

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 286 000	40 175 000	1 618 245	4 152 869	443 388	106 675 502
Disposition av föregående års resultat:			286 000	157 388	-443 388	0
Årets resultat					64 265	64 265
Belopp vid årets utgång	60 286 000	40 175 000	1 904 245	4 310 257	64 265	106 739 767

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 310 257
årets vinst	64 265
	4 374 522

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	316 000
från fonden för yttre underhåll ianspråkats	-280 895
i ny räkning överföres	4 339 417
	4 374 522

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

J. K.

KBY
STÅN AH

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 423 813	5 412 590
Summa rörelseintäkter		5 423 813	5 412 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 669 678	-2 143 108
Övriga externa kostnader	3	-318 239	-297 011
Personalkostnader	4	-106 743	-107 641
Avskrivningar	5, 6	-1 404 978	-1 404 978
Summa rörelsekostnader		-4 499 638	-3 952 738
Rörelseresultat		924 175	1 459 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-10	1 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-859 900	-1 017 946
Summa finansiella poster		-859 910	-1 016 464
Resultat efter finansiella poster		64 265	443 388
Årets resultat		64 265	443 388

11

6039
GA RA AH

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	160 231 641	161 636 619
Summa materiella anläggningstillgångar		160 231 641	161 636 619
Summa anläggningstillgångar		160 231 641	161 636 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	4 433 502	3 734 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	221 931	210 066
Summa kortfristiga fordringar		4 655 433	3 944 115
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 378	14 987
Summa kassa och bank		11 378	14 987
Summa omsättningstillgångar		4 666 811	3 959 102
SUMMA TILLGÅNGAR		164 898 452	165 595 721

f. l.

KBM
gf 16 42

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 461 000	100 461 000
Fond för yttre underhåll		1 904 245	1 618 245
Summa bundet eget kapital		102 365 245	102 079 245
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 310 257	4 152 869
Årets resultat		64 265	443 388
Summa fritt eget kapital		4 374 522	4 596 257
Summa eget kapital		106 739 767	106 675 502
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	56 415 088	57 233 088
Summa långfristiga skulder		56 415 088	57 233 088
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	496 000	482 000
Leverantörsskulder		209 482	192 631
Skatteskulder		235 053	228 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	803 062	783 999
Summa kortfristiga skulder		1 743 597	1 687 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 898 452	165 595 721

JK

KAY
JH
AH

Förändring av likvida medel	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter		5 165 988	5 165 996
Hyror och övriga intäkter		257 815	248 075
Kostnader exkl avskrivningar		-3 954 560	-3 565 706
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten		1 469 243	1 848 365
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		-21 103	26 235
Årets amorteringar		-804 000	-482 000
Förändring likvida medel		644 140	1 392 600
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		3 747 760	2 355 159
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		4 391 900	3 747 760

Handwritten signature

Handwritten signature and initials

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	5 165 988	5 165 996
P-plats och garage	360 000	359 687
Hysesbortfall, garage ej moms	-102 174	-113 094
Öresavrundning	-1	1
	5 423 813	5 412 590

[Handwritten signature]

12/31
GPM AH

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	9 648	9 470
Trädgårdsskötsel	205 993	182 992
Kostnader i samband med städdagar	2 513	1 001
Trivselåtgärder	0	782
Städkostnader	137 805	128 978
Snöröjning/sandning	<u>118 497</u>	26 875
Serviceavtal	1 921	2 018
Hisskostnader	145 952	127 263
Besiktningkostnader	2 500	0
Reparationer	56 548	67 836
Hissreparationer	2 199	0
Trädgård och utemiljö	1 982	24 745
Planerat underhåll: ventilation	280 895	30 000
Fastighetsel	43 438	41 317
Uppvärmning	845 852	816 613
Vatten och avlopp	220 042	225 381
Avfallshantering	114 263	106 645
Försäkringskostnader	100 504	95 902
Självrisker	22 400	8 800
Kabel-tv	6 196	150 960
Bredband	<u>267 982</u>	<u>12 934</u>
Hyra för kontorslokal	5 886	3 700
Hyra för garage/parkering	67 148	67 148
Förbrukningsinventarier	1 309	8 175
Förbrukningsmaterial	8 204	3 573
Öresavrundning	1	0
	2 669 678	2 143 108

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	119 665	115 388
Telefoni	10 122	10 168
Datorkommunikation	4 339	4 932
Porto	5 614	5 270
Föreningsgemensamma kostnader	4 906	1 172
Revisionsarvode	31 000	29 250
Ekonomisk förvaltning	123 496	121 117
Bankkostnader	2 550	2 250
Underhållsplan	11 376	3 624
Övriga poster	5 172	3 840
Öresavrundning	-1	0
	318 239	297 011

Not 4 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	89 600	89 000
Sociala avgifter	17 143	18 641
	106 743	107 641

Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	132 905 000	132 905 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 905 000	132 905 000
Ingående avskrivningar	-7 456 488	-6 062 616
Årets avskrivningar	-1 393 872	-1 393 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 850 360	-7 456 488
Utgående värde mark	36 000 000	36 000 000
Utgående värde mark	36 000 000	36 000 000
Utgående redovisat värde	160 054 640	161 448 512

JK

AK
AK

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	222 125	222 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 125	222 125
Ingående avskrivningar	-34 018	-22 912
Årets avskrivningar	-11 106	-11 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 124	-34 018
Utgående redovisat värde	177 001	188 107

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattkonto	1 417	1 277
Andra kortfristiga fordringar	<u>51 563</u>	0
Avräkningskonto förvaltare	4 380 522	3 732 772
	4 433 502	3 734 049

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	86 123	84 845
Hyra för garage/parkering	16 787	16 787
Fast telefoni	2 291	3 083
Ekonomisk förvaltning	36 673	35 516
Hemsida	4 110	3 996
Kabel-TV/bredband	69 277	65 839
Medlem/föreningsavgifter	6 670	0
	221 931	210 066

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	2,84	2018-05-27	11 325 544	11 325 544
Swedbank	0,068	Rörligt	11 001 544	11 049 544
Swedbank	0,093	Rörligt	11 792 000	11 792 000
Swedbank	3,78	2017-05-30	0	9 408 000
Nordea	2,60	2019-05-15	6 412 000	6 612 000
Handelsbanken	1,47	2020-06-01	7 480 000	7 528 000
Handelsbanken	1,16	2021-05-30	8 900 000	0
Kortfristig del av lån			-496 000	-482 000
			56 415 088	57 233 088

Den rörliga räntan är per 171231.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	86 062	135 573
Styrelsearvoden	58 000	58 000
Sociala avgifter	18 000	18 224
Revision	31 000	30 000
Fastighetsel	3 890	3 553
Fjärrvärme	130 654	89 933
Städning	21 591	10 590
Löpande reparationer	4 550	0
Förutbetalda avgifter och hyror	449 315	438 126
	803 062	783 999

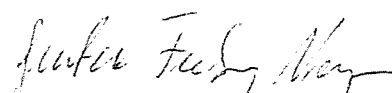
J. V. Ray
[Signature] *AK* *AK*

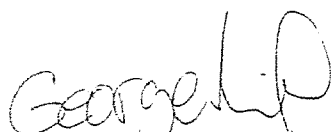
Not 11 Ställda säkerheter


	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	68 500 000	68 500 000
	68 500 000	68 500 000

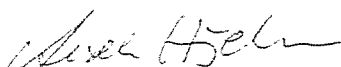
Järfälla den 20 mars 2018


Kjeld Boye-Møller


Gustav Fröberg Varga

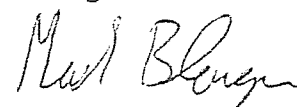

George Amid


Inger Åsberg


Anders Hjelm

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 april 2018

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jakobsborg, org.nr 769608-7878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakobsborg för år 2017.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jakobsborg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 9 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor