

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10
- underskrifter	14

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 27 mars 2006. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 14 september 2011.

Fastigheten

Uppförandet av tre bostadshus innehållande totalt 45 lägenheter i storlekarna 2-4 rum och kök påbörjades i maj 2006. Föreningen förvärvade fastigheten (med fastighetsbeteckning Stockholm Träspånet 4) i Enskede den 1 mars 2007.

Den totala boarean enligt ekonomisk plan uppgår till 3 003 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret.

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Samtliga parkeringsplatser, utom en som upplåtits som besöksparkering, var uthyrda. Inga lägenheter var vid årsskiftet uthyrda med andrahandskontrakt.

Samtliga lägenheter har tillgång till lägenhetsförråd på vind.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Årlig avgäld till Stockholms kommun erläggs med 174 500 kr. Nästa omförhandling av tomträttsavgälden sker 1 juli 2026.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Föreningen har 33 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar samt en besöksparkering. Kön till parkeringsplatserna administreras av föreningens ekonomiska förvaltare Canseko.

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fram till föreningsstämman:

- Daniel Budai Ordförande
- Johan Nilsson Sekreterare
- Barbro Olsson Ledamot
- Mats Tundal Ledamot
- Ann-Sofie Schibort Suppleant
- Ann Birging Supplant

Efter den ordinarie föreningsstämman konstituerade de valda ledamöterna sig enligt följande:

- Daniel Budai Ordförande (avgick i samband med flytt under perioden)
- Johan Nilsson Sekreterare
- Barbro Olsson Ledamot
- Mats Tundal Ledamot
- Ann-Sofie Schibort Ordförande efter Daniel Budai
- Marcus Jensen Suppleant
- Niklas Berg Suppleant
- Joel Börjesson Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten inkl. sitt konstituerande möte. Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening. Styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring genom Brandkontoret.

Revisor (ordinarie)

BDO Mälardalen AB med Ingela Andersson som huvudansvarig revisor. Genom beslut på extrastämma 14 mars 2018, ersattes PwC – PricewaterhouseCoopers av BDO.

Valberedning

Georg Broman
Artur Hansson

Föreningens ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Canseko AB.

Historiska avgiftsförändringar:

2010, 5 % högre avgifter,

2011, 5 % högre avgifter,

2017, 15 % lägre avgifter,

2015, 5 % högre avgifter för parkeringsplatser.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 6 % från 1 januari 2018 och kommer framöver att justera årsavgifterna baserat på det rådande kostnadsläget.

Ekonomi i föreningen påverkas till största delen av marknadsräntorna och uppvärmningskostnaderna. Medlemmarnas egna arbetsinsatser bidrar också till att hålla ner drifts- och underhållskostnaderna.

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Fastigheten färdigställdes 2007. Föreningen har därmed varit befriad från fastighetsavgift under åren 2008-2012. Från och med 2013 erlade föreningen halv fastighetsavgift. Från 2018 kommer föreningen med nuvarande regler att börja betala hel fastighetsavgift. Hel fastighetsavgift för flerbostadshus 2017 uppgår till 1 315 kr per lägenhet. Den halva avgiften innebar en årlig besparing om 29 610 kr för föreningen. Avgiften indexerades genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetslånen 31 december 2017 uppgick till 25 800 000 kr. Föreningen har sedan förvärvet av fastigheten 2007 amorterat 3 650 000 kr. Samtliga fastighetslån är bundna med fast ränta. Nästa omförhandling av ett fastighetslån kommer att ske i december 2018. Styrelsens ambition är att amortera 750 000 kronor per år vilket motsvarar budgeterat framtida underhåll. Detta amorteringsbelopp är dubbelt så stort mot angiven amortering i villkorsbilagor. Hänsyn kommer dock att tas om det finns utgifter för större underhållsåtgärder. Det är 250 kronor per kvadratmeter boendeyta. 2017 amorterades 1 140 000 kronor.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)
Föreningens säte: Stockholms kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2017.

Styrelsens kontakt med medlemmarna har upprätthållits med hjälp av ett medlemsblad, som kommit ut tre gånger under 2017, samt via föreningens hemsida majroskogen.se.

Vid lägenhetsöverlåtelser utgår en överlåtelseavgift om 2,5 % av prisbasbeloppet, vilken debiteras köparen. Vid pantsättning utgår en pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbeloppet, vilken debiteras pantsättaren.

Styrelsen har under året arbetat med bland annat:

- Underhållsplanen och därefter ökat de planerade amorteringarna och kommande avsättningarna till totalt 750 000 kr, eller 250 kronor per kvadratmeter boendeyta, och år.
- Utformningen av nya stadgar för föreningen.
- Elfströms har anlåtats som ny entreprenör för sommar- och vinterunderhållet av utemiljön. Avtalet om vinterunderhållet slöts tillsammans med grannföreningen Lövlunden. Styrelsen har också beställt en renovering av delar av föreningens gräsytor som ska genomföras 2018.
- Införandet av ett värmestyrningssystem från eGain. Förhoppningen är att föreningen ska kunna sänka uppvärmningskostnaderna samtidigt som temperaturen i lägenheterna blir jämnare.
- Ventilationsåtgärder för de lägenheter som hade sämst luftflöde enligt OVK.
- Tätning och tillbyggnad av extra vind- och läckageskydd på taken.
- Fixardagar, som har anordnats vår och höst med god uppslutning av de boende.
- Låneomläggning, där ett av föreningens lån placerades om i december hos Stadshypotek (Handelsbanken). Detta gav föreningen en lägre räntekostnad. Vid omplaceringen amorterades även en del av lånet.

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 71 medlemmar och vid årets slut 72 medlemmar.

Det har skett 3 överlåtelser.

4 medlemmar har lämnat föreningen och 5 nya har tillkommit.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (årsavg. + P-platser)	2 406 876	2 814 026	2 814 005	2 803 687
Resultat efter finansiella poster	-211 571	149 309	-81 756	-395 228
Soliditet (%)	70,42	69,55	69,15	68,62
Årsavgifter bostäder kr/kvm	768	904	904	904
Hyror p-platser	99 780	99 680	99 861	93 838
Kassaflöde kr	-636 478	473 142	-69 204	-102 497
Kassalikviditet kr	-60 851	618 510	186 992	276 538
Kassalikviditet (%)	91	197	130	146
Fastighetslån/kvm	8 591	8971	9124	9 357
Genomsnittlig skuldränta %	1,14	1,56	2,38	2,90
Operativt resultat	550 639	911 519	680 454	366 982

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	62 050 000	410 030	-231 175	149 308	62 378 163
Resultatdisposition			149 308	-149 308	
Avs. till fond för yttre underhåll		210 000	-210 000		
Årets resultat				-211 571	-211 571
Belopp vid årets utgång	62 050 000	620 030	-291 867	-211 571	62 166 592

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-291 866
Årets resultat	-211 571
	<hr/>
	-503 437

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	750 000
Balanseras i ny räkning	-1 253 437
	<hr/>
	-503 437

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 406 876	2 814 026
Övriga rörelseintäkter	2	9 355	34 247
Summa rörelseintäkter		<u>2 416 231</u>	<u>2 848 273</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 371 206	-1 277 820
Övriga externa kostnader	4	-137 747	-176 340
Personalkostnader	5	-56 884	-57 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-762 210	-762 210
Summa rörelsekostnader		<u>-2 328 047</u>	<u>-2 273 729</u>
Rörelseresultat		88 184	574 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 756	-425 239
Summa finansiella poster		<u>-299 755</u>	<u>-425 235</u>
Resultat efter finansiella poster		-211 571	149 309
Årets resultat		<u>-211 571</u>	<u>149 309</u>

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	87 657 444	88 419 654
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>87 657 444</u>	<u>88 419 654</u>
Summa anläggningstillgångar		87 657 444	88 419 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 306	0
Övriga fordringar		2 311	744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 526	111 796
Summa kortfristiga fordringar		<u>110 143</u>	<u>112 540</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		507 053	1 143 531
Summa kassa och bank		<u>507 053</u>	<u>1 143 531</u>
Summa omsättningstillgångar		617 196	1 256 071
SUMMA TILLGÅNGAR		88 274 640	89 675 725

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 050 000	62 050 000
Fond för yttre underhåll	620 030	410 030
Summa bundet eget kapital	<u>62 670 030</u>	<u>62 460 030</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-291 866	-231 175
Årets resultat	-211 571	149 309
Summa fritt eget kapital	<u>-503 437</u>	<u>-81 866</u>
Summa eget kapital	62 166 593	62 378 164
Långfristiga skulder	8	
Övriga skulder till kreditinstitut	25 430 000	26 660 000
Summa långfristiga skulder	<u>25 430 000</u>	<u>26 660 000</u>
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 370 000	280 000
Leverantörsskulder	6 686	19 084
Skatteskulder	1 976	942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	299 385	337 535
Summa kortfristiga skulder	<u>678 047</u>	<u>637 561</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	88 274 640	89 675 725

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

Markanläggningar

10

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppfört på mark som är upplåten med tomträtt. Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa byggnad och tomträtt tillsammans. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Övrigt

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en privatbostadsföretag dvs. en "äka" förening.

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll har bokförts genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda.

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Noter till resultaträkningen

Not 2 Rörelseintäkter	2017	2016
Årsavgifter Brf	2 307 096	2 714 346
Hyror garage, p-platser	99 780	99 680
Övriga rörelseintäkter	9 355	34 247
Summa	2 416 231	2 848 273
Not 3 Driftkostnader		
Fastighetskötsel & Städning		
Fastighetskötsel	103 924	32 159
Städning	56 170	55 301
Trädgårdsskötsel	3 848	15 764
Serviceavtal	37 346	28 569
Summa	201 288	131 793
Reparationer		
Tvättstuga	1 306	7 686
Lås och portar	7 087	1 220
Installationer & Reparationer	58 119	43 404
Hissreparationer	140 036	45 035
Övrig reparation	0	3 838
Summa	206 548	101 183
Taxebundna kostnader & uppvärmning		
El för drift och belysning	53 376	55 587
Uppvärmning	393 126	407 918
Vatten	78 799	69 491
Sophämtning & Grovsopor & Återvinning	64 979	66 844
Vinterunderhåll	35 194	42 550
Summa	625 474	642 390
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	20 188	19 297
Tomträttsavgäld	174 500	242 230
Kabel TV	41 148	37 872
Bredband/Internet	102 060	102 060
Övriga kostnader	0	995
Summa	337 896	402 454
 Summa Total	 1 371 206	 1 277 820

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Kommunal avgift	29 564	28 530
Förbrukningsinventarier/material	5 932	21 201
Revisionsarvoden	23 363	38 754
Förvaltningsarvode	60 596	60 112
Administrationskostnader	4 247	4 688
Besiktningkostnad	3 804	13 474
Bankkostnader	5 244	4 631
Avg. till branchorganisationer	4 997	4 950
	<u>137 747</u>	<u>176 340</u>

Not 5 Personal

Styrelsearvode	44 300	44 496
Sociala kostnader	12 584	12 863
Summa	<u>56 884</u>	<u>57 359</u>

Not 6 Avskrivningar

Avskrivningar på byggnader	755 610	755 610
Avskrivning på markanläggning	6 600	6 600
	<u>762 210</u>	<u>762 210</u>

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och tomträtt	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 366 033	91 366 033
Utgående anskaffningsvärden	<u>91 366 033</u>	<u>91 366 033</u>
Ingående avskrivningar	-2 946 380	-2 184 170
Årets avskrivningar	<u>-762 210</u>	<u>-762 210</u>
	<u>-3 708 589</u>	<u>-2 946 380</u>
Redovisat värde	<u>87 657 444</u>	<u>88 419 653</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	14 000 000	14 000 000
Byggnader	<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>
	52 000 000	52 000 000

Brf Majroskogen

Org.nr. 7696141675

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek	905205	1,00%	2018-12-01	9 600 000	100 000
Swedbank	2854260037	1,03%	2019-09-25	9 900 000	100 000
Stadshypotek	70187	1,09%	2021-12-30	6 300 000	170 000
				<hr/>	<hr/>
				25 800 000	370 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 430 000
Beräknad skuld om 5 år					23 950 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder ställda till Kreditinstitut.	32 458 700	32 458 700

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar

Kvm tal för beräkning av fördelning per kvm = 3 003 kvm boyta

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

Kassalikviditet = Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Brf Majroskogen
Org.nr. 7696141675

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-05-02


Nilsson Johan


Olsson Barbro


Schibort Ann-Sofia


Tundal Mats

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2018

BDO *Mälar dalen KB*



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Majroskogen

Org.nr 769614-1675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Majroskogen 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda 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 Bostadsrättsföreningen Majroskogen 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor