

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fållbänken 1

Org.nr. 769625-1730

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

Brf Fållbänken 1

Org.nr. 769625-1730

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fållbänken 1 som registrerades hos Bolagsverket den 30 augusti 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheterna Täby Bokhyllan 1, Fållbänken 1, Karmstolen 1 samt Spegeln 25 och 24, förvärvades den 17 november 2015. På fastigheten finns 395 bostadslägenheter varav 316 är upplåtna med bostadsrätt. Total BOA är 26 012 kvm. Lokalyta (LOA) är 3 646 kvm. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Brandkontoret

Styrelse och revisor samt valberedning

Under början av året

Jovanna Sjölander	Styrelseledamot och ordförande
Lars Jonsson	Styrelseledamot
Anette Rönn	Styrelseledamot
Niklas Blomsterlund	Styrelseledamot
Lena Vikström	Styrelseledamot
Hassan el Hadad	Styrelsesuppleant
Robert Nilsson	Styrelsesuppleant
Eva Edmark	Styrelsesuppleant
Shafira Lönn	Styrelsesuppleant

Revisor Eva Stein, aukt revisor

Valberedning Emil Lönn, sammankallande
Jolanta Karlsson
Jonny Silverbro

Under slutet av året

Lena Vikström	Styrelseledamot och ordförande
Jovanna Sjölander	Styrelseledamot
Lars Jonsson	Styrelseledamot
Shafira Lönn	Styrelseledamot
Johan Fonseca	Styrelseledamot, avliden under året
Karl David Andersson	Styrelseledamot
Claes Gustavsson	Styrelseledamot
Ola Olsson	Styrelsesuppleant
Lena André	Styrelsesuppleant

Revisor Eva Stein, aukt revisor

Valberedning Emil Lönn, sammankallande
Jolanta Karlsson
Lars-Göran Nilsson
Sara Hagelin

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Föreningsfrågor och medlemmar

Styrelsen har haft 21 protokollförda möten under året samt därutöver haft kontakt i ett antal förfrågningar. Brf Fällbänken 1 är en "äkta" bostadsrättsförening.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	429
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	49
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	55
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	423

35 lägenheter har överlåtit under året. Inga upplåtelse.

Teknisk Förvaltning

Föreningens tekniska förvaltning VKRE har brutit i sitt uppdrag gentemot föreningen. Bolaget gick under året i konkurs.

Detta gjorde att styrelsen även fick ansvaret för den tekniska förvaltningen och se till att underleverantörer fortsättningsvis, för tex snöröjning, halkbekämpning, trappstädning, underhåll av maskiner i tvättstugorna, utemiljö mm, underställdes föreningen.

Styrelsen har under vinter/vår 2017 utvärderat fördelarna med egen teknisk förvaltning och röstat för en sådan. Under våren togs frågan upp huruvida styrelseledamoten Jovanna Sjölander (JS) skulle ansvara för förvaltningen.

Styrelsen insåg fördelen med att JS i kraft av sin ingående kundskap om föreningens tekniska angelägenheter tar det operativa ansvaret för föreningens förvaltning. Beslut togs att ge JS förtroendet. Samtidigt beslutades att anställa två fastighetsskötare. Berörd ledamot medverkade naturligtvis inte i dessa beslut.

Lägenheter och lokaler

- Renoverat upp gamla Västergården och hyrt ut den till UR & SKUR Kotten
- Uthyrning av gamla trafikskolans lokaler till Kinesisk hälsovård
- Påbörjat radonmätning
- Ny belysning i källare och på vindar
- Igångsättning av infotavlorna
- Inlett samtal med aktörer för etablering av vårdcentral i gamla Judolokalen
- Återta vakanta lägenheter från kommunen, 7 st.

Fastighetsunderhåll och utemiljö

- Nollning (genomgripande städning) av trapphus och tvättstugor
- Ny utebelysning LED
- Nya trivselbänkar på gårdarna
- Papperskorgar med askkopp på gårdarna
- Trädgårdsvård i hela området
- Nytt staket och gräs vid Gribbylunds Torg 1
- Trädvård etapp 2
- Föreningens hemsida är under uppbyggnad
- Byte av trasiga elstolpar
- Murning på Tv16A pga. frostsador på fasad

Felanmälningar hanteras av den tekniska förvaltningen

Vattensador

Föreningen har haft otur medvattensador i anslutning till medlemmars renoveringar i lägenheterna. Det är av yttersta vikt att planerade renoveringsarbeten anmäls till styrelsen.

Lokalvård

Städalliansen AB

Ekonomisk förvaltning

Bergman & Partner AB

Parkeringar

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Hösten 2017 avverkades ett Poppelbestånd mellan Trefaldighetsvägen 12-18 och 20-28. Tanken är att skapa parkeringsplatser då föreningen har brist på platser speciellt på dessa gårdar.

Underhållsplan är framtagen och sträcker sig 10 år framåt.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2017 samt under början av 2018

Twisten med Konia kom till ett avslut under våren 2017.

Utredning av tidigare förvaltaren VKRE's konkurs är ej avslutad vid tidpunkten för upprättandet av denna verksamhetsberättelse.

Inför 2018

- Fortsätta arbetet enligt befintlig underhållsplan
- Radonmätning
- Trädvård etapp 3
- Inventering av hyreslägenheter i avsikt att renovera
- Fortsätta arbetet med utemiljö
- Fortsätta med utbyte av utjänt tvättutrustning
- Reparera husfasader pga. frostsador
- Fortsatt dialog med vårdaktörer för vårdcentral i gamla judolokalen
- Fortsätta med att söka företag till våra lokaler för ett mer levande centrum
- Lämna in bygglov för fler parkeringsplatser nere vid Trefaldighetsvägen 12-18 och 20-28
- Skrivna nytt avtal med kommunen för underhåll av torget

Föreningens säte är Täby

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning	20 339 513	19 555 168	2 301 454
Resultat efter finansiella poster	-12 674 007	-10 189 318	-616 982
Soliditet (%)	46,08	46,24	-26,8
Balansomslutning	711 681 433	735 918 670	749 487 499
Belåning per kvm	12 789	13 157	16 360

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	336 580 418	14 567 759	1 205 616	-10 189 318	-12 011 916
Ökning av insatskapital		280 238			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 205 616		-1 205 616
Årets resultat					-12 674 007
Belopp vid årets utgång	336 580 418	14 847 997	2 411 232	-12 674 007	-25 891 539

W

Brf Fållbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 217 532
Årets resultat	<u>-12 674 007</u>
	-25 891 539

Resultatdisposition enligt beslut av fören.
stämma

Avsättning till reservfond	1 205 616
Balanseras i ny räkning	<u>-27 097 155</u>
	-25 891 539

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

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 339 513	19 555 168
Övriga rörelseintäkter		39 056	37 988
Summa rörelseintäkter		<u>20 378 569</u>	<u>19 593 156</u>
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-15 674 221	-12 780 458
Övriga externa kostnader	4	-2 131 162	-1 391 611
Personalkostnader		-858 765	-611 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 804 045	-4 610 964
Summa rörelsekostnader		<u>-23 468 193</u>	<u>-19 394 080</u>
Rörelseresultat		-3 089 624	199 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 435	29
Räntekostnader		-9 585 818	-10 388 423
Summa finansiella poster		<u>-9 584 383</u>	<u>-10 388 394</u>
Resultat efter finansiella poster		-12 674 007	-10 189 318
Resultat före skatt		-12 674 007	-10 189 318
Årets resultat		<u>-12 674 007</u>	<u>-10 189 318</u>

W

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	5	695 217 591	699 717 591
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 643 136	1 688 626
Summa materiella anläggningstillgångar		697 860 727	701 406 217

Summa anläggningstillgångar

697 860 727

701 406 217

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		446 312	23 678
Övriga fordringar		63 977	62 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 939	398 970
Summa kortfristiga fordringar		529 228	484 676

Kassa och bank

Kassa och bank		13 291 478	34 027 777
Summa kassa och bank		13 291 478	34 027 777

Summa omsättningstillgångar

13 820 706

34 512 453

SUMMA TILLGÅNGAR**711 681 433****735 918 670**

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		336 580 418	336 580 418
Upplåtelseavgifter		14 847 997	14 567 759
Yttre fond		2 411 232	1 205 616
Summa bundet eget kapital		353 839 647	352 353 793

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-13 217 532	-1 822 598
Årets resultat		-12 674 007	-10 189 318
Summa fritt eget kapital		-25 891 539	-12 011 916

Summa eget kapital

327 948 108 340 341 877

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	379 300 000	390 500 000
Mottagna depositionerr		232 961	232 961
Summa långfristiga skulder		379 532 961	390 732 961

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		624 030	1 355 732
Skatteskulder		1 408 285	694 860
Övriga skulder		130 168	1 043 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 037 881	1 749 591
Summa kortfristiga skulder		4 200 364	4 843 832

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

711 681 433 735 918 670

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 089 624	199 076
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 804 045	4 610 964
Erhållen ränta mm		1 435	29
Erlagd ränta		-9 585 818	-10 388 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -7 869 962	<hr/> -5 578 354
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-422 634	-23 678
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		378 082	-128 910
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-731 702	983 565
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		88 234	-4 418 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -8 557 982	<hr/> -9 165 872
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-1 258 855	-1 799 590
Försäljning av långfristiga värdepapper		0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -1 258 855	<hr/> -1 749 590
Finansieringsverksamheten			
Insatser/Upplåtelseavgifter		280 238	35 380 294
Amortering långfristiga lån		-11 200 000	-35 324 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -10 919 762	<hr/> 55 419
Förändring av likvida medel		-20 736 599	-10 860 043
Likvida medel vid årets början		34 027 777	44 887 820
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 13 291 478	<hr/> 34 027 777

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Utrustning i tvättstugor TM, TT	10
Inventarier, verktyg och installationer	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Hyra bostad	6 043 173	6 131 436
Avgift bostad	9 710 158	9 307 338
Hyra lokal	2 920 313	2 865 607
P-plats	1 159 814	1 085 630
Vidarefaktureringar	0	31 454
Pant o överlåtelseavgifter	52 465	92 145
Övriga intäkter, antenn, förråd	217 158	41 558
Inbetald fastighetsskatt	0	37 988
Medgivna hyresrabatter	-36 000	
Vidarefaktureringar	-6 249	0
Övriga intäkter	278 681	0
Inbetald fastighetsskatt	39 056	0
	<hr/> 20 378 569	<hr/> 19 593 156

Not 3 Direkta fastighetskostnader

	2017	2016
Vatten o avlopp	1 202 875	1 368 624
El	3 352 814	3 400 291
Renhållning	543 166	911 748
Teknisk förvaltning	529 581	1 046 891
Städning	257 345	4 068
Snöröjning	174 416	313 760
Gårdskostnad	645 798	643 967
Förbrukningsmaterial	34 905	18 960
Rep o underhåll	5 441 232	2 780 043
Hisskostnad	319 634	440 358
Rep o underhåll HR	533 408	117 217
Störningsjour	15 868	27 595
Rep o underhåll BR	323 108	46 230
Vidarefakturering	268 423	59 031
Parkering	145 056	144 938
Pant o överlåtelseavgift	50 013	119 212
Fastighetsförsäkring	670 698	319 357
Abonemangsavgift, bredband	339 052	323 307
Fastighetsskatt *)	194 000	194 000
Fastighetsavgift, kommunal **)	519 425	500 860
Övr fastighetskostnader	113 403	0
	<hr/> 15 674 220	<hr/> 12 780 457

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

*) Fastighetsskatt beräknas med 1% på taxeringsvärdet för lokalerna, 19,4 milj

**) Kommunalfastighetsavgift är en fast avgift per lägenhet på 1 315, 395 lägenheter

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förbrukningsinventarier	53 812	17 718
	Förbrukningsmaterial	12 602	2 691
	Kontorsmaterial	2 762	10 305
	Trycksaker	10 581	25 627
	Telefon	4 844	7 441
	Datakommunikation	7 324	6 028
	Porto	11 171	13 053
	Möteskostnad	18 287	1 245
	Revisionsarvode	75 298	65 423
	Ekonomisk förvaltning	552 661	432 813
	Advokatkostnader	0	783 339
	Serviceavgift branchorganisation	10 981	10 981
	Bankkostnader	10 181	5 935
	Intrum Justitia	0	7 989
	Diverse övriga kostnader, förlikningskostn. Konia	568 764	1 023
	Programvaror	2 824	0
	Skatt o försäkring	3 961	0
	Trängselskatt	48	0
	Leasingkostn. bil	10 488	0
	Reparation bil	15 675	0
	Drivmedel	2 052	0
	Representation	354	0
	Övriga främmande tjänster	10 358	0
	Tidn o facklitteratur	229	0
	Föreningsavgifter	10 854	0
	Hysesförlust, trafikskolan	72 970	0
	Styrelsearvode	420 412	0
	Övriga förvaltningskostn	5 777	0
	konsultarvoden	235 892	0
		<hr/> 2 131 162	<hr/> 1 391 611

Noter till balansräkningen

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	705 040 105	705 040 105
	Utgående anskaffningsvärden	705 040 105	705 040 105
	Ingående avskrivningar	-5 322 514	-822 514
	Årets avskrivningar	-4 500 000	-4 500 000
	Utgående avskrivningar	-9 822 514	-5 322 514
	Redovisat värde	695 217 591	699 717 591
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	166 200 000	166 200 000
	Byggnader	270 000 000	270 000 000
		436 200 000	436 200 000

Avskrivningsunderlaget för byggnaderna utgörs av den del föreningens anskaffningskostnad som vid förvärvet motsvarar taxeringsvärdet för byggnaderna i förhållande till det totala taxeringsvärdet.

Uträkning:

$$256\,600\,401\,872 * 704\,000\,000 = 449\,512\,818$$

Avskrivning görs med 1% = 4,5 milj.

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 799 590	0
	Maskiner till tvättstugor	246 900	419 687
	Redskap	672 255	1 379 903
	Ventilationsaggregat	339 400	0
	Utgående anskaffningsvärden	3 058 145	1 799 590
	Ingående avskrivningar	-110 964	0
	Årets avskrivningar för redskap	-134 451	
	Årets avskrivningar för porttelefon etc	-68 995	-68 995
	Årets avskrivningar för tvättutrustning	-66 659	-41 969
	Året avskrivningar ventilationsaggregat	-33 940	
	Utgående avskrivningar	-415 009	-110 964
	Redovisat värde	2 643 136	1 688 626

Avskrivning enl plan, tvättutrustning 10 år, 10%

Anskaffningsvärde 666 587

Avskrivning enl plan, porttelefon, inf.tavlor, 20 år, 5%

Anskaffningsvärde 1 379 903

Avskrivning enl plan, redskap, 5 år, 20%

Anskaffningsvärde 672 255

Avskrivning enl plan, ventilationsaggregat, 10 år, 10%

Anskaffningsvärde 339 400

Not 7	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	SEB, rta 1,48% bundet till: 2019-11-28	67 000 000	67 000 000
	SEB, rta 3,56% bundet till: 2023-11-28	62 300 000	63 200 000
	SEB, rta 1,82% bundet till: 2017-11-28	55 000 000	65 000 000
	SEB, rta 2,08% bundet till: 2018-11-28	65 000 000	65 000 000
	SEB, rta 2,69% bundet till: 2020-11-28	65 000 000	65 000 000
	SEB, rta 3,03% bundet till: 2021-11-28	65 000 000	65 000 000
		379 300 000	390 200 000

SMK ränta 2,52%

NOTER

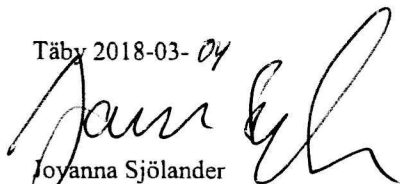
Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	426 000 000	426 000 000
	Summa ställda säkerheter	<hr/> 426 000 000	<hr/> 426 000 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

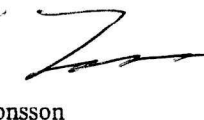
Täby 2018-03-04


Joyanna Sjölander


Lena Vikström

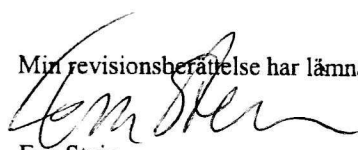

Karl David Fredrik Andersson


Claes Bertil Gustavsson


Lars Erik Jonsson


Shafira Lönn

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2018


Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fällbänken 1

Org.nr 769625-1730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fällbänken 1 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkingar

Utan att det påverkar mitt uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamheten på att jag under året haft löpande diskussioner med styrelsen om lämpligheten av att en styrelseledamot även har anställning som förvaltare. Jag anser att detta riskerar försämra den interna kontrollen som styrelsen har att utöva.

Vidare vill jag fästa uppmärksamheten på att föreningens underskott för 2017 är större än det för 2016 och att föreningen har ett negativt kassaflöde.

Stockholm den 27 mars 2018



Eva Stein
Auktoriserad revisor