



# ÅRSREDOVISNING

2017



BRF BEGONIAN  
Tullinge

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6
<b>Ekonomi</b>	<b>7</b>
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>13</b>

Styrelsen för BRF Begonian får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Begonian i Tullinge (769625-9154) (nedan nämnda "Begonian" eller "Föreningen") får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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.

#### Mål

Målsättningen för Begonian är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse samt öka föreningens och dess fastigheters värde, detta genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Begonian ska upplevas som en modern, attraktiv förening som tillvaratar föreningens vackra natur. Begonian skall uppfattas som föreningen som alltid ser till medlemmarnas gemensamma bästa.

#### Målsättningen ska förverkligas i huvudsak genom:

- Att förbättra boendemiljön, effektivisera driften samt hushålla med föreningens resurser;
- Att prioritera arbetet för en effektiv och klimatvänlig energianvändning;
- Att ständigt söka nya sätt för att maximera föreningens intäktskällor, finna nya intäktskällor;

samt att sänka föreningens och medlemmarnas kostnader. *oz*

### **Föreningens skattemässiga status**

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Byggnaderna färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

### **Föreningens fastigheter**

Föreningen är ägare till fastigheten Begonian 1 i Botkyrka kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i tre våningar samt inredd

vindsvåning med totalt 36 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 2 685 m<sup>2</sup>.

Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser, varav vissa med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Väsentliga servitut

Servitut avseende ledning samt fiberkabel belastar fastigheten.

### **Fastighetens underhållsbehov**

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget planerat underhåll inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med

ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m<sup>2</sup> boarea för

föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

## Lägenheter och lokaler

Bostäder, bostadsrätter: 36 st.

Parkeringsplatser: 36 st.

På Föreningens mark finns 36 parkeringsplatser som uteslutande hyrs ut till föreningens medlemmar.

Föreningen upplåter 3 kvm takyta på hus 3 till teleoperatör mot hyra.

## Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. (uttaget av årsavgifter balanseras långsiktigt för att möta ränteförändring och kostnadsförändringar för Begonian) Under samtliga år som föreningen har existerat har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 700 kr/m<sup>2</sup>.

## Styrelse

Brf Begonian har under året haft 2 olika styrelsebesättningar.

1. Styrelsen har efter föreningsstämman den 1 juni 2017 haft följande sammansättning:

Elisabet Lindberg	Ledarmot Ordf.
Per Persson	Ledarmot V.ordf.
Mariana Lindström	Ledarmot (avgick på egen begäran den 7 juni)
Jennie Olsson	Ledarmot (avgick på egen begäran den 7 juni)
Malin Bräck	Suppleant
Marlene Andersson	Suppleant (avgick på egen begäran den 7 juni)

Vid föreningsstämman avgick David Lejbowicz, Pontus Chressman och Christer Chressman ur styrelsen. *oz*

2.Styrelsen har efter föreningens extrastämma den 31 augusti 2017 haft följande sammansättning:

Elisabet Lindberg	Ledarmot Ordf.
Bo Jonsson	Ledarmot
Malin Bäck	Ledarmot
Christer Chressman	Ledarmot
Linnea Nilsson	Ledarmot
Linnea Grafström	Suppleant
Anabel Silva Rojas	Suppleant
Elisabeth Hallberg Sjöberg	Suppleant

Vid extrastämman avgick Per Persson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### **Revisorer**

BoRevision i Sverige AB

Ordinarie Revisor: Olena Zozulyak

Revisorsuppleant: Erik Davidsson

#### **Förvaltning**

Storholmen Förvaltning AB sköter hela föreningens förvaltning. Detta inkluderar områdena ekonomi och administration, fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning, avtalet gäller tillsvidare med en uppsägning på 3 månader.

Städning av Ellas Städservice AB och trädgårdsskötsel av ReGarden Nordic AB. HSB Södertörn sköter snöröjning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar via bostadsrätterna. I försäkringen ingår bland annat skadegörelse, ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Föreningen arbetar enligt en 25-årig underhållsplan som uppdateras 1 gång om året. *oz*



## Information

Föreningens webbsida [bostadsratterna.begonian.se](http://bostadsratterna.begonian.se) uppdateras löpande. På hemsidan anmäler man sig också till föreningens nyhetsbrev, vilket är styrelsens sätt att snabbt nå ut till medlemmarna med relevant information.

Det enklaste och snabbaste sättet att kontakta styrelsen är via mail på [brf.begonian@gmail.com](mailto:brf.begonian@gmail.com). Brev kan också lämnas i brevlådan i hus 109.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningens ekonomi

#### Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 850 830 kronor, budgeten var på 500 000 kr och i den ekonomiska planen var amorteringen estimerad till 90 000 kr.

Det mycket positiva kassaflödet har gjort det möjligt att göra extra en amortering på föreningens lån vilket ger fördelar längre fram och vid ett högre ränteläge.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Föreningen har gjort nödvändiga stadgeändringar för att nå upp till kraven i enighet med lagen om ekonomiska föreningar.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar varav 0 var juridiska personer. Av föreningens 36 medlemslägenheter har 9 överlåtelser skett under 2017.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 131	2 234	2 080	1 415
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-264	-93	-279	-41
Soliditet (%)	70,5	69,8	69,8	69,6

## Förändringar eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 484 000	27 656 000	117 469	-437 959	-93 338	68 726 172
Avsättning yttre uh-fond			67 125	-67 125		0
Disposition av föregående års resultat:				-93 338	93 338	0
Årets resultat:					-264 084	-264 084
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 484 000</b>	<b>27 656 000</b>	<b>184 594</b>	<b>-598 422</b>	<b>-264 084</b>	<b>68 462 088</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlat resultat	-598 422
Årets resultat	-264 084
	<b>-862 506</b>
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	67 125
I ny räkning överföres	-929 631
	<b>-862 506</b>

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

02



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 130 835	2 233 764
Övriga rörelseintäkter		0	210
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 130 835</b>	<b>2 233 974</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-900 637	-784 821
Övriga externa kostnader	4	-164 399	-115 882
Arvoden och personalkostnader	5	-30 032	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-755 736	-755 737
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 850 804</b>	<b>-1 695 866</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>280 031</b>	<b>538 108</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	-424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 191	-631 022
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-544 115</b>	<b>-631 446</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-264 084</b>	<b>-93 338</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-264 084</b>	<b>-93 338</b>

*02*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	96 449 920	97 205 656
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 449 920</b>	<b>97 205 656</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 449 920</b>	<b>97 205 656</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		121	484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 985	30 202
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 106</b>	<b>30 686</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		545 293	1 174 831
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>545 293</b>	<b>1 174 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 002 319</b>	<b>98 411 173</b>

02

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 140 000	69 140 000
Fond för yttre underhåll		184 594	117 469
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 324 594</b>	<b>69 257 469</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-598 422	-437 959
Årets resultat		-264 084	-93 338
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-862 506</b>	<b>-531 297</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 462 088</b>	<b>68 726 172</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	27 987 202	29 040 364
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 987 202</b>	<b>29 040 364</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	202 332	202 332
Leverantörsskulder		73 108	70 394
Övriga skulder		95	37 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		277 494	334 411
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>553 029</b>	<b>644 637</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 002 319</b>	<b>98 411 173</b>

02

## Noter

### NOT 1

#### Redovisningsprinciper

##### Allmänna upplysningar

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

##### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 120 år

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### NOT 2

#### Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 804 913	1 805 476
Hyror parkering	154 915	174 758
Hyror lokaler (Hi3G Access)	0	150 000
Bredbandsintäkter	95 040	94 820
Vattenintäkter	56 416	8 150
Övriga intäkter	19 551	560
	<b>2 130 835</b>	<b>2 233 764</b>

**NOT 3 Driftskostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	51 000	24 186
Städning entreprenad	69 508	12 475
Mattvätt/hyrmattor	55 923	12 466
Gemensamma utrymmen	22 067	5 713
Gård	63 451	22 500
Serviceavtal	5 665	3 093
Förbrukningsmateriel	21 619	11 637
Reparation entré/trapphus	4 356	0
Reparation låsinstallationer	0	2 104
Reparation ventilation	16 032	2 396
El	129 008	96 331
Värme	192 338	210 918
Vatten och avlopp	75 735	72 951
Sophämtning/renhållning	36 764	39 450
Driftkostnad föregående år	0	8 990
Fastighetsförsäkring	20 624	23 944
Bredband	94 196	94 191
Arvode teknisk förvaltning	42 351	141 476
	<b>900 637</b>	<b>784 821</b>

**NOT 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revisionsarvode extern revisor	22 500	29 950
Föreningskostnader	44 258	1 611
Styrelseomkostnader	200	2 588
Förvaltningsarvode	37 500	36 757
Administration	59 941	44 976
	<b>164 399</b>	<b>115 882</b>

**NOT 5 Personalkostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvode	23 625	30 000
Sociala kostnader	6 407	9 426
	<b>30 032</b>	<b>39 426</b>

NOT 6		Byggnader och mark	
	2017	2016	
Ingående anskaffningsvärden	99 095 000	99 095 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 095 000</b>	<b>99 095 000</b>	
Ingående avskrivningar	-1 889 344	-1 133 607	
Årets avskrivningar	-755 736	-755 737	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 645 080</b>	<b>-1 889 344</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 449 920</b>	<b>97 205 656</b>	
<i>Varav mark</i>	<i>8 406 440</i>	<i>8 406 440</i>	
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000	
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000	
	<b>37 600 000</b>	<b>37 600 000</b>	

#### NOT 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 6184	2,46	2018-04-30	9 552 864	9 755 196
Stadshypotek 224074	2,31	2025-04-30	9 391 250	9 991 250
Stadshypotek 259376	1,15	2018-02-02	2 500 000	9 496 250
Stadshypotek 259377	1,59	2022-10-30	6 745 420	0
Avgår kortfristig del			-202 332	-202 332
			<b>27 987 202</b>	<b>29 040 364</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 202 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 25 689 tkr.

#### NOT 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut


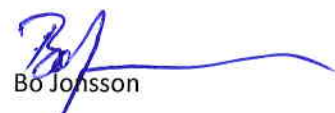
	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	30 000 000	30 000 000
Varav obelånade	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>



Tullinge 2018-03-25


  
Elisabet Lindberg

  
Malin Bräck

Christer Chressman  
  
  
Bo Jonsson

Linnea Nilsson  


Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-28

  
Olena Zozulyak, revisor  
Bo Revision

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Begonian i Tullinge, org.nr. 769625-9154

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Begonian i Tullinge 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 uttalande

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 iverkliga 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.

02

## 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 Begonian i Tullinge 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 överträdelse 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 28/03-2018



.....

Olena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB