

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stjärnkikaren
(org nr 769626-6175)

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Stjärnkikaren, 769626-6175, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger 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.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-27 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-09-12.

Styrelsens säte: Stockholm län, Solna kommun.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Nationalarenan 7 i Solna kommun, 3D-fastighet.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam.

Information om föreningens lån finns specificerade i Årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Historia

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Nationalarenan 7, 3D-fastighet, 2014-11-27. Föreningen erhöll lagfart 2016-02-03. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2014-11-27.

DK
kem
AK
LA

Föreningens styrelse

Styrelsen har följande sammansättning under perioden 2017-01-01 – 2017-12-31

	Funktion	Period
Mattias Bengtsson	Ordförande	2017-01-01 – 2017-12-31
Anita Carlström	Ekonomiansvarig	2017-01-01 – 2017-12-31
Magnus Larsson	Ordinarie ledamot	2017-01-01 – 2017-12-31
Tahere Kaveh	Ordinarie ledamot	2017-01-01 – 2017-12-31
Robert Öberg	Ordinarie ledamot	2017-01-01 – 2017-12-31
Krister Andersson	Suppleant	2017-01-01 – 2017-12-31
Amanda Carlsson	Suppleant	2017-01-01 – 2017-12-31
Jamal Khalilnejad	Suppleant	2017-01-01 – 2017-12-31
Jonas Song Zakrisson	Suppleant	2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Revisor

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Stämman 2017 utsåg Tommy Carlström och Kajsa Lisa Wallin till valberedning.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Nordstaden Stockholm AB har svarat för fastighetsförvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Nationalarenan 7 är en 3D-fastighet. Vårdeåret för fastighetsbeskattning är 2015. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten består av två flerbostadshus och 28 radhus med tillsammans 68 bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår till 6 559 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning:

40 stycken 2 rum och kök

14 stycken 4 rum och kök

14 stycken 5 rum och kök

TK # Jan
R P
H

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-01. 18 av föreningens 68 lägenheter representerades vid stämman.

Underhåll och garantibesiktning

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm bostadsyta. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av styrelsen.

Mellan den 21 och 29 november 2017 genomfördes den så kallade 2-årsbesiktningen i enlighet med den av Peab Bostad AB utfärdade garantin, vilken också inkluderar samtliga bostäder. Under våren 2018 genomför Peab åtgärder i enlighet med besiktningsprotokollet.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 111 stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 10 överlåtelse under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgiften

Årsavgiften sänktes med 35 procent från 2017-04-01. Styrelsen har för närvarande inga planer på att justera avgiften. Styrelsen noterar dock att årsavgiften är känslig för räntekostnaden på föreningens lån och att ett framtida högre ränteläge därmed kan komma att leda till en höjning av avgiften.

För närvarande ingår vatten, värme och bredband (inklusive ett grundutbud av Tv-kanaler) i årsavgiften. El debiteras av föreningen efter förbrukning.

DK # ACM
R N
HT

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2017	2016
Nettoomsättning	4 120	5 290
Årets resultat	-804	537
Totalt eget kapital	265 993	266 797
Balansomslutning	336 499	338 466
Soliditet	79,0%	78,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	332 222	334 541
Taxeringsv., byggnader och mark	307 000	307 000
Taxeringsvärde, byggnader	214 000	214 000
Årsavgift kr/kvm	567	764
Låneskuld	69 784	70 136
Låneskuld kr/kvm	10 639	10 693
Belåningsgrad	22,7%	22,8%
Amortering under året	352	352
Medelränta	1,02%	1,01%
Likvida medel	4 052	2 819
Likviditet	391%	208%
Kassaflöde, kr/kvm	221	420
Avsättning yttre fond, kr/kvm	30	0

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (*sparande till framtida underhåll*) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/ (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	196 770 000	69 490 000	0	0	537 251
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				537 251	-537 251
Fond för yttre underhåll			393 540	-393 540	
Årets uttag motsv. per. UH			-32 858	32 858	
Årets resultat					-803 888
Belopp vid årets utgång	196 770 000	69 490 000	360 682	176 569	-803 888

ACM 12 16
Stk MB

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	537 251
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-393 540
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	32 858
Årets resultat	-803 888
Summa	-627 319

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-627 319
Summa	-627 319

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

OK
KUM
AS
H7

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 120 276	5 289 975
Summa rörelseintäkter		4 120 276	5 289 975
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 902 638	-1 807 450
Övriga externa kostnader	4	-19 294	-18 125
Personalkostnader och arvoden	5	-70 651	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 218 833	-2 218 833
Summa rörelsekostnader		-4 211 416	-4 044 408
Rörelseresultat		-91 140	1 245 567
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-712 748	-708 316
Summa finansiella poster		-712 748	-708 316
Resultat efter finansiella poster		-803 888	537 251
Årets resultat		-803 888	537 251

ACH
R
MT
TK

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	332 222 334	334 541 167
Summa materiella anläggningstillgångar		332 222 334	334 541 167
Summa anläggningstillgångar		332 222 334	334 541 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		2 867	0
Övriga fordringar		1 863	989 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	220 126	117 016
Summa kortfristiga fordringar		224 856	1 106 021
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	4 052 228	2 819 068
Summa omsättningstillgångar		4 277 084	3 925 089
SUMMA TILLGÅNGAR		336 499 418	338 466 256

ACH # DK
AC. R
MB

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		266 260 000	266 260 000
Fond för yttre underhåll		360 682	0
Summa bundet eget kapital		266 620 682	266 260 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		176 569	0
Årets resultat		-803 888	537 251
Summa fritt eget kapital		-627 319	537 251
Summa eget kapital		265 993 363	266 797 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	69 432 011	69 784 007
Summa långfristiga skulder		69 432 011	69 784 007
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	351 996	351 996
Leverantörsskulder		271 009	5 854
Övriga skulder	12	9 397	135 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	441 642	1 391 827
Summa kortfristiga skulder		1 074 044	1 884 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		336 499 418	338 466 256

Handwritten notes in blue ink, including the name "Karl" and several initials and numbers.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Vissa korrigeringar har gjorts i 2016 års jämförelsesiffror för att passa den uppställningsform som används för 2017.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Marknadsvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Ursprunglig byggnad	120 år	linjär
---------------------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm bostadsyta. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift

Avgiftsfrihet år 1-15 efter värdeår, full avgift år 16 och framåt efter värdeår. Föreningen betalar inte någon avgift 2016-2030 med nuvarande regler.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	3 715 872	5 012 657
Hysesintäkter HI3G	115 320	0
El bostäder ej momspliktig	242 428	240 730
Andrahandsupplåtelseavgift	12 332	17 722
Pant- och överlåtelseavgifter	14 324	18 866
Övriga intäkter	20 000	0
	4 120 276	5 289 975

OK
Åsa
M
K

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	103 607	25 360
Periodiskt underhåll	32 858	0
El	377 168	324 126
Värme	440 117	535 445
Vatten och avlopp	144 217	43 651
Avfallshantering	76 717	61 923
Hissbesiktning	6 286	0
Bevakningskostnader	12 555	8 651
Fastighetsförsäkring	34 999	33 783
Bredband	198 285	139 944
Fastighetsskötsel enligt avtal	270 060	181 035
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 613	0
Lokalvård	90 510	83 740
Entrémattor	17 293	0
Teknisk förvaltning	0	119 618
Förvaltningskostnader	65 961	124 650
Förbrukningsmateriel/ förbrukningsinventarier	1 908	115 290
Programvaror	4 598	1 120
Administrativa kostnader	6 292	3 823
Föreningsverksamhet/ föreningsstämma	15 474	5 291
Medlemskap Bostadsrätterna	1 120	0
	1 902 638	1 807 450

Specificering av löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2017	2016
Material, löpande underhåll	11 498	0
Uh/Rep Bostäder	1 650	0
Installationer/ reparationer VVS	8 150	0
Installationer el	6 400	2 741
Hissar	34 090	22 619
Installationer lås & larm	17 691	0
Fastighet utvändigt, fasader och dörrar	24 128	0
	103 607	25 360

Specificering av periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2017	2016
Filterbyte	32 858	0
	32 858	0

*K. Åker
M. Åker*

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionskostnad	18 125	18 125
Fastighetsjour	1 169	0
	19 294	18 125

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	53 760	0
Sociala avgifter	16 891	0
	70 651	0

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	712 748	708 316
	712 748	708 316

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	266 260 000	266 260 000
Justering av produktionskostnad	-100 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	266 160 000	266 260 000
Ingående avskrivningar	-2 218 833	0
Årets avskrivningar	-2 218 833	-2 218 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 437 666	-2 218 833
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	70 500 000	70 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	70 500 000	70 500 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	332 222 334	334 541 167
Taxeringsvärden byggnader	214 000 000	214 000 000
Taxeringsvärden mark	93 000 000	93 000 000
	307 000 000	307 000 000

Fastighetsbeteckningar: Nationalarenan 7
Marken innehas med äganderätt.
Nybyggnads-/Värdeår: 2015
Brandförsäkringsvärde: Fullvärdesförsäkring hos Folksam

S. ÅM DK
10/12

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	11 853	0
Programvaror	2 044	0
Internet	17 100	0
El	85 952	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 177	117 017
	220 126	117 017

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SEB, transaktionskonto	4 052 228	2 819 068
	4 052 228	2 819 068

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB, 39688646	0,79	2018-02-28	23 261 336	23 408 001
SEB, 39675714	0,54	2019-02-28	23 261 335	23 408 000
SEB, 39688751	1,58	2021-02-28	23 261 336	23 408 001
Avgår kortfristig del			-351 996	-351 996
			69 432 011	69 784 007

Kortfristig del av långfristig skuld 351 996 kronor, vilket är det belopp föreningen avser att amortera under nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 67 988 027 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	70 500 000	70 500 000
	70 500 000	70 500 000

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	9 397	135 321
	9 397	135 321

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AKM", "DK", and "VAC".

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	281 307	1 260 112
Revision	18 125	18 125
Styrelsearvode	53 760	0
Sociala avgifter	16 891	0
Räntekostnad	7 250	0
Förutbetald intäkt HI3G	64 308	0
El	0	38 842
Värme	0	67 303
Bankavgift	0	675
Lokalvård	0	6 770
	441 642	1 391 827

Solna 2018-04-25



Mattias Bengtsson
Ordförande



Anita Carlström



Magnus Larsson



Tahereh Kaveh



Robert Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-28
BoRevision i Sverige AB



Pontus Stormsköld
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stjärnkikaren, org.nr. 769626-6175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnkikaren för räkenskapsåret 2017/0101 – 2017/1231.

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 revisions sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjämskikaren för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 28/5-2018



Pontus Stormsköld

BoRevision i Sverige AB