

Årsredovisning

Brf Ringen i Västerhaninge
769615-6418

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge, 769615-6418, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2017 till och med den 31 december 2017.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2017 313 stycken.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Av föreningens lägenheter har under året 35 stycken överlåtit.

Föreningen har under året upplåtit 1 lägenhet till nya medlemmar.

Vid årsskiftet återstår 56 hyresrätter.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit KPMG med huvudansvarig revisor Johan Berglund.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2017 bestått av Bill Karlén och Johan Kjerstad.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Stephanie Drennan Ordförande

Nils Hjelm Ledamot

Marina Nilsson Ledamot

Mikael Blomqvist Ledamot

Richard Rhunbom Ledamot

Curt Winberg Suppleant

Michelle Lundblad Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017. I stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar, varav 0 medlemmar röstade genom fullmakt.

Stämman beslutade att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2016 års förvaltning.

Höststädning

Föregående år har uppslutningen till städdagarna varit undermålig. 2017 var mycket bättre och styrelsen vill tacka alla som deltog, samt passa på att påminna att medlemmarnas deltagande sparar mycket pengar åt föreningen.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft elva protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten, möten och träffar med entreprenörer, informationsmöten och ekonomimöten samt projektmöten.

Styrelsen har arbetat aktivt med att renovera lägenheter som varit hyresrätter som blivit lediga och sålt dem som bostadsrätter. Försäljningsmarknaden har varit gynnsam under året och man försöker även att påverka detta med styling och möblering av lägenheterna.

Utöver detta har skett aktivt arbete med att förädla befintliga ytor från förråd och källarutrymme till lägenheter.

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen förvärvade 2007-06-29 fastigheten, med fastighetsbeteckningen Åby 1:42 i Västerhaninge, från Akelius Fastigheter AB. Fastigheterna har byggnadsåren 1961 till 1962 och tomtareal 37 240 kvm.

Föreningen består av 16 flerbostadshus i tre-fyra våningar, 36 trapphus och med totalt 301 lägenheter. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 18 260 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 12 st

1 rum och kök: 43 st

2 rum och kök: 140 st

3 rum och kök: 98 st

4 rum och kök: 14 st

Parkeringsplatser

Föreningen har 212 parkeringsplatser varav 86 platser är varmgarage.

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, allmänna lokalutrymmen, cykel- och barnvagnsrum, 3 externt uthyrda lokaler. Det finns 6 tvättstugor fördelade över området inklusive tre grovtvättmaskiner.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 167 878 516 kronor.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Information

Föreningens hemsida

Föreningens hemsida finns på www.brfringen.com och har genomgått en del uppdateringar under året.

Skriften Vi i Ringen

Skriftens syfte är att medlemmarna ska få all den information som är nödvändig kring projekt inom föreningen. Under 2017 utkom tre nummer av Vi i Ringen.

Underhåll och större investeringar under 2017

Upprustning och försäljning av hyreslägenheter

Uppsagda hyresrätter renoveras löpande och upplåts som bostadsrätter. Under året såldes en lägenhet.

Nybyggnation lägenheter

Vid den ordinarie föreningsstämman den 21 maj 2013 beslutade stämman att ge styrelsen i uppdrag att omvandla lämpliga lokaler till lägenheter till en kostnad där försäljningspriset täcker produktionskostnaderna. Styrelsen har fortsatt detta arbete under 2014 och 2015. Våren 2014 tecknades ett optionsavtal med en entreprenör som tagit fram bygglov och ritningar för initialt 14 lägenheter. Byggnationen försenades och påbörjades under våren 2017. Detta bygge kommer att ske i tre etapper. Under 2017 blev de två första etapperna klara och lägenheterna är sålda. Detta innebär att endast en etapp återstår.

I och med detta kommer föreningens tomma ytor att minskas och vi räknar med att det skräp som lämnas i våra källare därför skall minska. Den största fördelen för föreningen är dock att detta varje år framöver kommer att innebära en ökad intäkt i form av ökade årsavgifter. Totalt har föreningen på de första fem sålda lägenheterna tjänat två miljoner kronor.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll skall utföras vart sjätte år. Detta genomfördes under våren och en bit in på sommaren 2014. Tyvärr fick inte föreningen en godkänd OVK. Bakomliggande anledningar inkluderar bland annat murade och otäta kanaler. Utredningar har pågått gällande vilka åtgärder som kan tas för att kunna få en godkänd OVK, som i dagsläget är omöjligt. Några olika lösningar valdes och beslut togs att påbörja projektering och upphandling.

Balkonger

Under 2014 utfördes en utredning kring balkongernas skick. Detta efter att man fått in flera anmälningar om att balkonggolv flagnar både på ovan- och undersidan.

CBI undersökte flera balkonger i föreningen och konstaterade att det inte finns något akut hot mot hållfastheten men att man på sikt kan få sådana problem då fukt tränger in till armeringen. Styrelsen har valt att avvakta åtgärder och kommer att återuppta arbetet med balkonger när ventilationsprojektet är klart.

Under 2017 tvättades balkongfronterna av styrelsen.

Viktiga händelser efter 2017

Markförvaltning

Markförvaltningen sköts av Eko Mark och Miljö.

Nya lägenheter

Under 2017 blev de två första etapperna klara och lägenheterna är sålda. Detta innebär att endast en etapp återstår.

Städentreprenör

Under 2018 har avtalet med Atermon Fastighetsservice sagts upp och upphandling av ny städfirma pågår.

Ekonomi

Månadsavgifter

Månadsavgifterna har inte höjts under året.

Förvaltning

Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare för hela 2017.

Föreningen har avtal med Atermon Fastighetsservice för städning.

För markskötsel har föreningen avtal med Eko Mark och Miljö.

För snöröjning har föreningen anlitat Hanvedens Entreprenad AB.

Försäljningar av lägenheter

Under år 2017 har 1 hyresrätt upplåtits av föreningen. Kassaflöde från lägenhetsförsäljningar används för amorteringar samt finansiering av kommande reparationer och planerat underhåll.

Ekonomisk utveckling

Föreningen har sedan starten 2007 amorterat 32,5 miljoner kronor och ändå klarat av att underhålla och utveckla sina fastigheter. Detta tack vare försäljningar av hyresrätter.

Föreningen har 2017 haft intäkter på 17,3 Mkr och kostnader på 13,9 Mkr, vilket ger en vinst på 3,4 Mkr.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	87 534 723	20 618 979	623 376	-5 630 446
Inbetalda insatser	224 240			
Inbetalda upplåtelseavgifter		830 380		
Avsättning till yttre fond			643 077	-643 077
Ianspråkstagande ur yttre fond			-74 812	74 812
Årets resultat				3 383 785
Belopp vid årets utgång	87 758 963	21 449 359	1 191 641	-2 814 926

Yttre fond är avsedd att användas som resultatutjämning för framtida underhållsbehov.
Avsättning till yttre fond och ianspråkstagande för genomförda åtgärder görs enligt beslut om
resultatdisposition på föreningens årsstämma.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat:	-6 198 711
Årets resultat:	3 383 785
Reservering till yttre fond enligt stadgarna:	-643 077
Återstår till stämmans förfogande:	-3 458 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att ur yttre fond ianspråkta:	74 812
Att i ny räkning överförs:	-3 383 191

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	15 653 725	15 588 383
Övriga rörelseintäkter	3	1 649 696	1 579 515
Summa nettoomsättning		17 303 421	17 167 898
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-7 846 136	-7 716 287
Löpande underhåll		-638 640	-635 061
Planerat underhåll		0	-74 812
Fastighetsavgift/skatt	5	-415 405	-401 258
Administrationskostnader	6	-155 173	-225 550
Styrelsearbete och revision	7	-274 955	-368 731
Avskrivningar anläggningstillgångar		-2 110 962	-2 110 962
		-11 441 271	-11 532 661
Rörelseresultat		5 862 150	5 635 237
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		56 018	2 516
Räntekostnader		-2 534 383	-3 621 784
Resultat efter finansiella poster		3 383 785	2 015 969
Årets resultat		3 383 785	2 015 969

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	242 038 472	244 144 778
Pågående byggnation	9	534 700	469 222
Inventarier	10	11 050	15 706
		242 584 222	244 629 706
Summa anläggningstillgångar		242 584 222	244 629 706
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 929	1 021
Kundfordringar		0	244
Övriga fordringar		3 527	2 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 841 842	522 750
Summa kortfristiga fordringar		1 857 298	526 187
<i>Kassa och bank</i>		20 530 138	16 837 102
Summa omsättningstillgångar		22 387 436	17 363 289
SUMMA TILLGÅNGAR		264 971 658	261 992 995

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 758 963	87 534 723
Upplåtelseavgifter	11	21 449 359	20 618 979
Fond för yttre underhåll		1 191 641	623 376
Summa bundet eget kapital		110 399 963	108 777 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 198 711	-7 646 416
Årets resultat		3 383 785	2 015 969
		-2 814 926	-5 630 446
Summa eget kapital		107 585 037	103 146 632
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	152 918 398	154 708 435
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 790 021	1 677 444
Leverantörsskulder		700 000	585 728
Aktuella skatteskulder		28 392	31 954
Övriga skulder		59 650	2 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 890 160	1 839 857
Summa kortfristiga skulder		4 468 223	4 137 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 971 658	261 992 995

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kostnader som är hänförliga till hyresrätter (såsom exempelvis renoveringskostnader, mäklararvoden och kostnader för homestyling) redovisas som en avdragspost från upplåtelseavgifterna under bundet eget kapital. Det innebär att sådana kostnader inte belastar resultaträkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	150
Värme, sanitet	34
El	20
Ventilation	15
Styr och övervakning	7
Övriga byggnadsdelar	24
Standardförbättringar	20-50
Markanläggningar	10-20

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	10 784 306	10 584 461
Hyror bostäder	3 775 113	3 927 328
Hyror lokaler och antennplatser	181 981	200 755
Hyror garage och parkeringsplatser	912 325	875 839
	15 653 725	15 588 383

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Elavräkningsintäkter	995 903	975 828
Intäkter Tillägg Hyresrätt	62 307	64 952
Bredband	453 163	443 579
Fastighetsskatt momsfri	4 528	4 528
Pant-, överlåtelse- och andrahandsupplåtelseavg	125 507	76 240
Diverse övriga intäkter	8 288	14 389
	1 649 696	1 579 516

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Uppvärmning	2 508 754	2 535 018
El	1 315 717	1 316 184
Vatten och avlopp	812 967	725 188
Renhållning och kompostering	241 231	255 374
Bredband	417 057	417 034
Kabel TV	79 976	78 536
Teknisk o ekonomisk förvaltning	1 359 633	1 314 220
Mark- o fastighetsskötsel, städ, drift, felanmälan	762 493	714 158
Snöröjning	122 875	185 688
Jour och bevakning	71 630	36 114
Fastighetsförsäkring	146 228	138 773
Myndighetskrav	7 575	0
	7 846 136	7 716 287

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 315 kronor per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 6 Administrationskostnader

	2017	2016
Datorkostnader	2 131	781
Porto	16 878	14 750
Hyra/service kontorsmaskiner	0	10 074
Kontorsmaterial	13 322	8 741
Avhysning- och inkassoärenden	1 244	171 658
Föreningsavgifter	10 630	10 630
Juridisk konsultation	94 489	0
Hyses- o lokaladmin	16 479	0
Övriga ext kostn	0	8 915
	155 173	225 549

Not 7 Styrelsearbete och revision

	2017	2016
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala avgifter	43 882	45 295
Styrelseomkostnader, mötesomkostnader	3 064	1 642
Revisionsarvoden	46 125	45 125
Medlemsinformation	12 638	15 571
Föreningsstämma och årsredovisning	13 897	102 925
Föreningsverksamhet	5 349	8 173
	274 955	368 731

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 056 206	251 816 713
Inköp		93 247
Omföring från pågående byggnation		8 146 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 056 206	260 056 206
Ingående avskrivningar	-15 911 428	-13 805 121
Årets avskrivningar	-2 106 307	-2 106 307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 017 735	-15 911 428
Utgående redovisat värde	242 038 471	244 144 778
Taxeringsvärden byggnader	156 073 000	156 073 000
Taxeringsvärden mark	58 286 000	58 286 000
	214 359 000	214 359 000
Bokfört värde byggnader	192 468 533	194 574 840
Bokfört värde mark	49 569 938	49 569 938
	242 038 471	244 144 778

Not 9 Pågående byggnation

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	469 222	8 330 394
Inköp	65 478	285 074
Omföring till avslutade byggnationer	0	-8 146 246
	534 700	469 222
Årets pågående byggnation består av:		
Projektering nya lgh	358 134	
Fläktar, centralt system	176 566	

Not 10 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 610	192 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 610	192 610
Ingående avskrivningar	-176 904	-172 248
Årets avskrivningar	-4 656	-4 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 560	-176 904
Utgående redovisat värde	11 050	15 706

Not 11 Årets inbetalda upplåtelseavgifter

	2017-12-31	2016-12-31
Inbetalda upplåtelseavgifter under året	1 175 760	5 006 176
Kostnader direkt hänförliga till lägenhetsupplåtelser	-345 380	-779 079
	830 380	4 227 097

Not 12 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som betalas 1-5 år efter balansdagen	152 918 398	154 708 419
	152 918 398	154 708 419

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Uppvärmning	327 076	324 454
El	131 406	123 528
Erhållna förskottshyror och avgifter	1 292 478	1 131 340
Diverse övriga poster	139 200	260 536
	1 890 160	1 839 858

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	167 878 516	167 878 516
	167 878 516	167 878 516

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

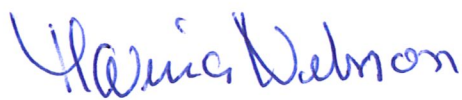
Västerhaninge den 14/5 2018



Stephanie Drennan



Nils Hjelm

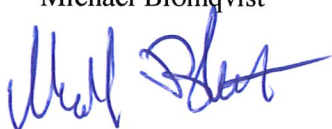


Marina Nilsson

Richard Ruhnborn



Michael Blomqvist



Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2018

KPMG AB



Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ringen i Västerhaninge, org. nr 769615-6418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ringen i Västerhaninge för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 mas- kopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Solna den 15 maj 2018

KPMG AB



Johan Berglund

Auktoriserad revisor