

Årsredovisning för
Brf Forshagagatan
769623-8315

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forshagagatan, 769623-8315 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2011-10-25. Föreningens firma är Brf Forshagagatan.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ledamöter

Regina Illner

Roland Cervin

Christina Berggren Beckman

Patrik Wiberg

Catharina Kotala

Ronnie Beckman

Johan Lindgren

Ordförande

Vice ordförande

Ledamot/ Fastighet och lokaler

Ledamot / Yttre områden

Ledamot / Sekreterare/kassör

Ledamot / Fastighet och lokaler/kassör

Ledamot/ kassör

Johan Lindgren avgått den 2017-04-27. Christina Berggren Beckman tillträdde den 2017-04-27

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 15 protokollförda sammanträden exkl årsstämman.

Revisor

På stämman valdes Margareta Kleberg, BDO Mälardalen AB, till revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Berggren Beckman och Eva Andersén fram till årsstämman den 2017-04-27 och därefter av stämman valdes Martin Kylmänen och Eva Andersén.

X

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Valvet Stockholm AB. Föreningens kontaktpersoner med förvaltaren har varit alla i styrelsen beroende på uppgift.

Föreningen

Föreningen bildad:	2011
Fastigheten förvärvad:	2013 (av Familjebostäder)
Fastighetsbeteckningen:	Brommö 3
Mark:	Tomträtt
Äkta/oäkta	Äkta bostadsrättsförening
Lägenheter:	132 lägenheter (varav 110 bostadsrätter och 22 hyresrätter)
Lokaler:	5 lokaler
Garage / p-platser:	58 garage / 62 p-platser (separat kö)
Månadsavgift inkluderar:	Värme, vatten
Planerade avgiftshöjningar:	4 % fr om 2018-04-01 under året kan ytterligare avgiftshöjningar bli aktuella.
Överlåtelseavgift:	2,5% av prisbasbeloppet (f.n. 1110 kr) Betalas av köparen
Pantsättningsavgift:	1% av prisbasbeloppet (f.n. 444 kr) Betalas av köparen
Juridisk person:	Accepteras ej
Teknisk förvaltning:	Valvet Förvaltning AB (tel.: 08-545 724 40)
Ekonomisk förvaltning:	Valvet Förvaltning AB (tel.: 08-545 724 40)

Fastigheten

Byggår	1959
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag
Fönster:	3-glas (2 +1 glas)
Tvättstugor	2 st (utanför nr. 12 och 42)
Förråd:	1 källarförråd per lägenhet
Cykel-/barnvagnsrum:	I källaren
Förenings-/festlokal:	f.n. ingen
Uthyrningslägenhet:	f.n. ingen
Kabel-TV:	ComHem
Internet:	ComHem



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Utförda större renoveringar och nyinvesteringar

Fönsterbyte i nr 26-48 samt i nr 4-24, fönsterbytet pågår och slutförs under 2018
Relining av liggande stammar i 26- 36 är klart

Planerade renoveringar och nyinvesteringar

Byte vattenledningar mellan huskropparna
Renovering lekplatser
Renovering av portdörrar i nr 4-24

Försäljningar

11 st överlåtelse

Händelser

Två städdagar vår/höst.
Plantering av vårlökar
Avtal med ny markskötsel-firma
Hyreshöjning hyreslägenheter förhandlad och klar med Hyresgästföreningen 0,7 %
Sänkt föreningens räntekostnader betydligt genom lån som har omförhandlats.
Anlitat en expert som ska hjälpa till att se över föreningens avtal och sänka kostnader
Infört källsortering i miljöstugan, beställt container som alternativ för blandade grovsopor
Höjt medlemsavgiften med 6 % i oktober
Ommålning av staket på daghemmet
Borttag av träd vid parkeringen
Påbörjad OVK besiktning

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Försäkringsbolaget Trygg Hansa

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning. X

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014**	2013
Nettoomsättning, tkr	8 531	8 288	7 880	7 714	2 732
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 631	-4 655	-4 783	-4 582	-605
Soliditet*	61	58	58	58	57
Bostadsrättsyta	8 785	8 708	7 419	8 419	8 188
Total yta (bostäder och lokaler)	12 089	12 089	11 878	11 878	11 878
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	518	508	484	440	104
Lån / kvm bostadsrättsyta	7 866	8 259	8 948	9 440	9 706
Fastighetens belåningsgrad***, %	47,00	49,00	63,00	65,00	65,00
Taxeringsvärde, tkr	145 680	145 680	121 904	121 904	121 904
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	131 669	128 944	126 153	121 270	116 028
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	30,25	30,25	30,79	9,94	-
Avskrivning / kvm total yta	326	316	316	295	50
Elkostnad / kvm total yta	25	24	24	19	1
Värmekostnad / kvm total yta	122	141	196	106	29
Vattenkostnad / kvm total yta	34	25	36	25	8

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

***) Nyckeltalen baseras på utfall sept-dec

***) Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde

-) Uppgifter saknas

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	119 664 703	9 279 681	256 317	-12 987 031	-4 655 024
Upplåtet tidigare hyresrätt	1 036 310	1 688 690			
Avsättning till yttre fond			-262 109	262 109	
Resultatdisposition				-4 655 024	4 655 024
Årets resultat					-2 630 814
	120 701 013	10 968 371	-5 792	-17 379 946	-2 630 814

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-17 379 946
årets resultat	-2 630 814
Totalt	-20 010 760
avsättning till yttre fond	437 040
uttag ur yttre fond	-217 969
balanseras i ny räkning	-20 299 831
Summa	-20 080 760

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

X

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 530 769	8 288 437
		<u>8 530 769</u>	<u>8 288 437</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-1 234 946	-1 075 480
Reparationer	4	-297 887	-443 045
Underhåll	5	-217 969	-699 150
Taxebundna kostnader	6	-2 454 326	-2 759 595
Försäkring och avgäld	7	-726 290	-713 693
Fastighetsskatt		-270 380	-264 176
Förvaltningskostnader	8	-549 564	-949 518
Styrelsearvode	9	-289 627	-166 648
Fastighetskostnader		<u>-6 040 989</u>	<u>-7 071 305</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		<u>2 489 780</u>	<u>1 217 132</u>
Avskrivningar		-3 941 448	-3 821 614
Rörelseresultat		<u>-1 451 668</u>	<u>-2 604 482</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		-	21 577
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-1 179 146	-2 072 119
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 630 814</u>	<u>-4 655 024</u>
Årets resultat		<u>-2 630 814</u>	<u>-4 655 024</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	157 232 917	160 719 868
Fastighetsförbättringar	11	10 949 761	9 007 240
Pågående arbeten		9 475 613	3 795 531
		<u>177 658 291</u>	<u>173 522 639</u>
Summa anläggningstillgångar		177 658 291	173 522 639
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 073	119 561
Övriga fordringar		17 368	17 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	388 253	360 292
		<u>408 694</u>	<u>497 613</u>
Kassa och bank		6 009 652	13 418 511
Summa omsättningstillgångar		6 418 346	13 916 124
SUMMA TILLGÅNGAR		184 076 637	187 438 763

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		131 669 384	128 944 384
Yttre fond		-5 792	256 317
		<u>131 663 592</u>	<u>129 200 701</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-17 379 946	-12 987 031
Årets resultat		-2 630 814	-4 655 024
		<u>-20 010 760</u>	<u>-17 642 055</u>
Summa eget kapital		111 652 832	111 558 646
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	68 782 875	71 918 675
Övriga långfristiga skulder		98 476	98 476
		<u>68 881 351</u>	<u>72 017 151</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	13	317 900	-
Inre fond		885 305	1 142 951
Leverantörsskulder		636 018	845 409
Skatteskulder		60 894	37 642
Övriga kortfristiga skulder		525 342	526 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 116 995	1 310 643
		<u>3 542 454</u>	<u>3 862 966</u>
Summa skulder		72 423 805	75 880 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 076 637	187 438 763

X

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 630 814	-4 655 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 941 448	3 821 614
		<u>1 310 634</u>	<u>-833 410</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 310 634	-833 410
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		88 918	-61 720
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-380 764	-20 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 018 788	-915 185
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-2 397 018	-1 316 416
Pågående arbeten		-5 680 082	-3 795 531
Utbetalning inre fond		-257 647	-244 297
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 334 747	-5 356 244
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 817 900	-5 307 900
Mottagna (+) / återbetalda (-) depositioner			98 476
Inbetalda insatser		1 036 310	1 038 393
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 688 690	1 861 607
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-92 900	-2 309 424
Årets kassaflöde		-7 408 859	-8 580 853
Likvida medel vid årets början		13 418 511	21 999 364
Likvida medel vid årets slut		6 009 652	13 418 511

X

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År	Andel av bokf värde i %
Fastigheten		
Stomme och grund	100	35,7
Stomkompletteringar/innerväggar	100	19,0
Värme, Sanitet (VS)	50	12,0
El	40	8,0
Inre ytskikt och vitvaror	15	7,0
Fasad	50	5,0
Fönster	5	0,3
Köksinredning	30	3,0
Ventilation	25	2,0
Hiss	30	2,0
Styr- och övervakning	15	1,0
Restpost	50	6,0
Övriga anläggningstillgångar		
Fastighetsförbättringar	20-40	
Markanläggningar	20	
Installationer	20-25	

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som 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.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 554 126	4 425 334
Hysesintäkter, bostäder	1 815 753	1 946 883
Hysesintäkter, lokaler	1 666 543	1 439 072
Hysesintäkter, garage och parkering	502 200	485 600
Kabel-TV	-11 001	-8 991
Övriga intäkter	3 148	539
	8 530 769	8 288 437

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Material	18 984	24 984
Trädgårdskostnader	75 880	79 932
Fastighetsskötsel	642 566	429 655
Snöröjning och sandning	109 047	93 870
Städning inkl hyrmattor	295 864	247 170
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	57 470	10 203
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	35 135	189 666
	1 234 946	1 075 480

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesbostäder	42 072	16 815
Hyseslokaler	47 379	45 635
El, värme, vatten och ventilation	19 510	85 345
Vattenskador	51 691	117 503
Tvättstuga, tvättutrustning	28 838	26 840
Hissar	6 416	-
Fönster, portar och balkonger	50 172	70 902
Tak och fasader	-	2 542
Övriga reparationer	51 809	77 463
	297 887	443 045

Not 5 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesbostäder	49 365	-
Hyseslokaler	88 519	697 672
El, värme, vatten och ventilation	16 545	1 478
Tak och fasader	18 931	-
Övriga underhållskostnader	44 609	-
	217 969	699 150

Not 6 Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
EI	305 846	289 898
Uppvärmning	1 470 869	1 700 194
Vatten	410 166	307 988
Sopor, grovsopor	157 682	352 992
Kabel-TV	109 763	108 523
	<u>2 454 326</u>	<u>2 759 595</u>

Not 7 Försäkring och avgäld

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	174 662	162 065
Tomträttsavgäld	551 628	551 628
	<u>726 290</u>	<u>713 693</u>

Not 8 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Självrisker, hyresförluster etc.	11 625	52 917
Förvaltningskostnader, avtal	313 129	309 775
Revision	41 897	60 419
Förvaltningskostnader	89 596	157 421
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	78 633	347 091
Övriga förvaltningskostnader	14 684	21 895
	<u>549 564</u>	<u>949 518</u>

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	227 998	133 500
Sociala kostnader	61 629	33 148
	<u>289 627</u>	<u>166 648</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	171 753 170	171 753 170
Vid årets slut	171 753 170	171 753 170
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 033 302	-7 546 351
-Årets avskrivning	-3 486 951	-3 486 951
Vid årets slut	<u>-14 520 253</u>	<u>-11 033 302</u>
Redovisat värde vid årets slut	157 232 917	160 719 868

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	90 000 000	8 000 000	98 000 000
Mark	46 000 000	1 680 000	47 680 000
	<u>136 000 000</u>	<u>9 680 000</u>	<u>145 680 000</u>

Not 11 Fastighetsförbättringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	7 842 467	6 565 107
-Nyanskaffningar	2 397 018	1 277 360
Vid årets slut	10 239 485	7 842 467
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-504 770	-251 499
-Årets avskrivningar	-373 122	-253 271
Vid årets slut	-877 892	-504 770
Markanläggningar		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	285 682	246 626
-Nyanskaffningar	-	39 056
Vid årets slut	285 682	285 682
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-38 997	-24 696
-Årets avskrivning	-14 284	-14 301
Vid årets slut	-53 281	-38 997
Installationer		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 648 494	1 648 494
Vid årets slut	1 648 494	1 648 494
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-225 636	-158 545
-Årets avskrivning	-67 091	-67 091
Vid årets slut	-292 727	-225 636
	10 949 761	9 007 240

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	120 217	114 553
Skötsel	14 869	-
Förvaltning	79 607	78 282
Kabel TV, Bredband	9 086	8 935
Stockholm Stad	137 907	137 907
Stokab	14 667	14 667
Snöskottning	7 900	5 948
Vidarefakturerade kostnader	4 000	-
	388 253	360 292

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
Länsförsäkringar			31 790 000	-31 790 000	-
Nordea	1,05	2020-09-15	-	31 790 000	31 790 000
Länsförsäkringar			8 895 000	-8 895 000	-
Nordea	0,318	2018-12-03	-	6 395 000	6 395 000
Länsförsäkringar	3,73	2018-09-30	15 895 000	-	15 895 000
Länsförsäkringar	1,77	2018-03-30	15 338 675	317 900	14 702 875
kortfristig del av långfristig skuld					317 900
			71 918 675	-2 182 100	69 100 775

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2017-12-31
löpande amorteringar	317 900

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	81 475 000	81 475 000
	81 475 000	81 475 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga ✓

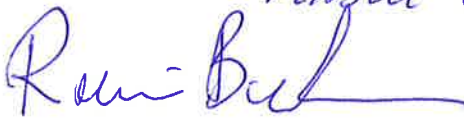
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	179 986	229 710
Förutbetalda hyror och avgifter	611 162	731 378
Upplupen revisionskostnad	40 000	40 000
Värme	256 713	257 836
El	29 134	31 266
Sopor	-	4 841
Valvet	-	15 612
	1 116 995	1 310 643

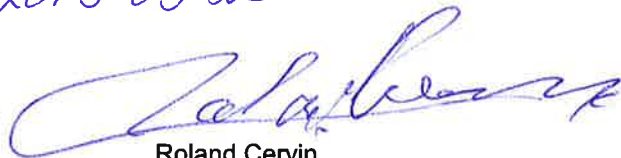
Underskrifter

Ort och datum

Fårsta 2018-03-28



Ronnie Beckman
Styrelseledamot



Roland Cervin
Styrelseledamot



Catharina Kotala
Styrelseledamot



Regina Illner
Styrelseledamot

Patrik Wiberg
Styrelseledamot



Christina Berggren Beckman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *9/4 2018*



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forshagagatan
Org.nr. 769623-8315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forshagagatan 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forshagagatan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

Stockholm 9 april 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor