

Årsredovisning
för
Brf Alphyddans Ros
769604-1941

Räkenskapsåret

2017

EB

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Detaljerad information om vår förening med bl.a. årsredovisningar, stadgar, ordningsregler, brandskyddsinstruktioner mm. finns på vår hemsida www.alphyddansros.se.

Fastigheten

Föreningens fastigheter Nacka Sicklaön 84:6 och 84:7 byggdes 1965 och har värdeår 1965. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9509 kvm och utgörs av lägenhetsyta. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom If Skadeförsäkring AB

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB och den fastighetsförvaltningen av Nacka Drift & Skötsel AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under sista halvåret 2017 renoverades en hyresrätt som omvandlats till bostadsrätt 2018. Därefter har föreningen 9 hyreslägenheter kvar som är uthyrda.
- Projektet med att byta ut hissarna har försenats med 9 månader till godkänd slutbesiktning. Kones vite uppgår till maxbeloppet 417 319 kr. Kones företagsledning har erhållit en redovisning för hur vi upplevt projektet. Kontraktskostnad 5 564 250 kr.
- Under sista kvartalet 2017 erhöles borttillstånd för bergvärme. Två företag offererade lösningar för bergvärme. Vinnande företag blev Gerox.
- Bergvärmeprojektet startade 7 november 2017 och slutbesiktning är planerad att ske 25 januari 2018. Besparingen är beräknad till c:a 400 000 per år. Kontraktskostnad 3 875 000 kr. I samband med bergvärmeprojektet har befintligt värmesystem uppgraderats till en kostnad av 315 500 kr.

Teknisk status

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Badrumsrenovering	2003/2004
Garagerenovering	2007
Portar/Entréer	2009
Nya hissar	2017
Införande av bergvärme	2017/2018

CB
RT

AC
NA

Medlemsinformation

Fastigheten består av 117 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtit. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 54 885 kr/m². Föreningen upplåter nu med hyresrätt 9 st lägenheter, 5 st lokaler (förråd), 127 garageplatser för bilar, 11 p-platser utomhus samt 4 betalplatser för besökande. Av garageplatserna uthyres ca 40% till personer som inte bor i vår förening. Medlem i föreningen är garanterad en garageplats inom 3 månader efter förfrågan.

Av föreningens totalt 126 lägenheter fördelar sig dessa på 2 ettor på 36 respektive 49 m², 27 tvåor på 44 m², 22 tvåor på 62 m², 26 treor på 73 m², 27 treor på 79 m², 21 femmor på 126-128 m² samt 1 sexa på 139 m².

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kjell Hamberg	Ordförande
Marianne Holm	Kassör
Curt Bolinder	Sekreterare
Per-Gunnar Nyström	Ledamot
Morgan Algarp	Ledamot
Eva Sandler	Suppleant
Zandra Idenius	Suppleant

Externrevisor har varit Carl-Erik Morin, Finnhammars Revisionsbyrå.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är: Morgan Algarp, Kjell Hamberg, Eva Sandler och Zandra Idenius.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 protokollförda sammanträden. Månatliga möten hålls med vår fastighetsskötare och kontakt tas med den ekonomiska förvaltaren och revisorerna i angelägna frågor.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har för 2017 utbetalts med 152 320 kr.

Ekonomi

Utfall 2017

Föreningen redovisar enligt den s.k. K2 metoden vilket bl.a. innebär att avskrivningarna är linjära.

Avskrivningstiden för våra byggnader är 100 år.

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 148 180 000 kr varav 55 180 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 144 000 000 kr samt lokaler (garage) 4 180 000 kr.

Våra lån uppgår till 25.700.000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Hyrorna för kvarvarande hyreslägenheter höjdes med 0,7 % per 2017-01-01.

Skatter och avgifter



Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Budget 2018

Den upprättade budgeten för 2018 visar på ett negativt resultat på 1 898 574 kr. Resultatet påverkas negativt av resterande investeringarna i hissbytet, 500 000 kr och bergvärmeprojektet 3 305 000 kr.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 546 926	6 469 833	6 487 321	6 550 038
Resultat efter fin. poster	-3 587 968	297 979	238 108	412 357
Soliditet (%)	79	80	79	76
Årsavgift/kvm	480	477	0	0
Lån/kvm boyta	2 703	2 703	0	0
El/kvm totyta	26	26	0	0
Värme/kvm totyta	120	123	0	0
Vatten/kvm totyta	41	46	0	0
Avsättning fond/kvm totyta	47	47	0	0

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 336 349	19 715 261	5 362 127	1 603 893	297 979	108 315 609
Reservering yttre fond			444 540	-444 540		0
lanspråktagande yttre fond			-4 592 746	4 592 746		0
Disposition av föregående års resultat:				297 979	-297 979	0
Årets resultat					-3 587 968	-3 587 968
Belopp vid årets utgång	81 336 349	19 715 261	1 213 921	6 050 078	-3 587 968	104 727 641

CB PW

Ma BA

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 901 872
reservering yttre fond enligt stadgar	-444 540
ianspråkstagande av yttre fond	4 592 746
årets förlust	-3 587 968
	2 462 110

disponeras så att	
ianspråktagande av yttre fond	-4 592 746
i ny räkning överföres	7 054 856
	2 462 110

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

a

SB MA

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 546 926	6 469 833
Summa rörelseintäkter		6 546 926	6 469 833
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-8 306 049	-4 248 748
Övriga externa kostnader	3	-261 146	-319 853
Arvoden och personalkostnader	4	-186 388	-184 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 204 132	-1 204 132
Summa rörelsekostnader		-9 957 715	-5 957 085
Rörelseresultat		-3 410 789	512 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 912	18 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 091	-233 490
Summa finansiella poster		-177 179	-214 769
Resultat efter finansiella poster		-3 587 968	297 979
Resultat före skatt		-3 587 968	297 979
Årets resultat		-3 587 968	297 979

Handwritten signatures and initials:
SV, UH, HA, CB

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	126 891 741	126 129 698
Summa materiella anläggningstillgångar		126 891 741	126 129 698
Summa anläggningstillgångar		126 891 741	126 129 698
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		400	44 400
Övriga fordringar		260	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	595 596	222 529
Summa kortfristiga fordringar		596 256	266 929
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 395 053	8 960 406
Summa kassa och bank		6 395 053	8 960 406
Summa omsättningstillgångar		6 991 309	9 227 335
SUMMA TILLGÅNGAR		133 883 050	135 357 033



Brf Alphyddans Ros
Org.nr 769604-1941

8 (14)

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 051 610	101 051 610
Fond för yttre underhåll		1 213 920	5 362 126
Summa bundet eget kapital		102 265 530	106 413 736
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 050 078	1 603 893
Årets resultat		-3 587 968	297 979
Summa fritt eget kapital		2 462 110	1 901 872
Summa eget kapital		104 727 640	108 315 608
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	25 700 000	25 700 000
Summa långfristiga skulder		25 700 000	25 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 587 569	441 901
Skatteskulder		15 324	6 814
Övriga skulder		18 082	88 030
Förutbetalda avgifter och hyror		570 660	543 295
Upplupna kostnader	9	263 775	261 385
Summa kortfristiga skulder		3 455 410	1 341 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 883 050	135 357 033



Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 587 968	297 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 204 132	1 204 132
Betald skatt		8 510	2 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 375 326	1 504 328
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		44 000	-43 900
Förändring av kortfristiga fordringar		-373 327	26 725
Förändring av leverantörsskulder		2 145 667	150 140
Förändring av kortfristiga skulder		-40 193	77 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-599 179	1 714 908
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar (bergvärme)		-1 966 175	0
Förändring av materiella anläggningstillgångar		0	203 974
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 966 175	203 974
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	6 049 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	6 049 638
Årets kassaflöde		-2 565 354	7 968 520
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 960 406	991 885
Likvida medel vid årets slut		6 395 052	8 960 405

[Handwritten signatures and initials]

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	44 år
Portar	20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	4 561 065	4 542 365
Hysesintäkter bostäder	775 065	797 940
Hysesintäkter lokaler	15 600	15 600
Hysesintäkter garage	578 403	542 751
Hysesintäkter garage, moms	282 640	315 240
Hysesintäkter p-plats	38 860	39 060
Hysesintäkt kabel-tv	69 000	68 827
Hysesintäkt bredband	119 340	29 835
Påminnelseavgift	4 200	1 900
Överlåtelseavgift	3 348	11 095
Öres- och kronutjämning	-4	-10
Övriga rörelseintäkter	99 408	105 230
	6 546 925	6 469 833

*BT WLF Kär
NA SF*

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	136 453	133 498
Trädgårdsskötsel	84 765	84 500
Snöröjning/sandning	36 216	61 588
Städning grundavtal	115 188	114 744
Städning extradebiteringar	21 103	22 541
Övr besikt/kontroll	500	2 875
Serviceavtal	33 066	23 229
Hiss serviceavtal	16 516	70 492
Hysesrätt	162 732	66 207
Tvättstuga	72 395	39 448
Trapphus	0	11 856
Vind	0	2 050
Soprum	6 675	6 362
Dörrar och lås	10 671	8 579
Övriga gemensamma utrymmen	0	475
VA	41 831	28 038
Värme	24 328	8 352
Ventilation	4 120	0
El	34 784	21 550
Kabel-tv/bredband/porttele	2 873	5 438
Hissar	4 592 746	609 745
Portar	44 968	5 349
Tak	2 712	17 763
Fasader	0	26 540
Fönster	0	7 500
Gård	47 733	37 570
Garage och p-platser	65 356	158 962
Övriga rep./underhåll	500	22 338
Elavgifter	247 775	243 659
Uppvärmning	1 143 104	1 165 141
Vatten	393 754	436 092
Sophämtning	167 661	240 526
Grovsopor	103 487	19 272
Fastighetsförsäkring	263 100	205 676
Ersättn till hyresgäst/medlem	0	16 750
Kabel-tv	91 856	90 088
Bredband	129 591	32 385
Fastighetsskatt	41 800	41 800
Kommunal fastighetsavgift	165 690	159 768
	8 306 049	4 248 746



Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	1 864	5 344
Förbrukningsmaterial	0	700
Förbrukningsmaterial	20 378	34 907
Inkasso- och KFM-avgifter	3 750	3 656
Telefon	3 404	9 322
Bredband styrelsen	0	2 952
Hemsida	2 287	3 187
Administration, kontorsmaterie	9 214	12 046
Styrelseomkostnader	919	920
Revisionsarvode extern revisor	32 750	30 750
Möteskostnader	4 150	5 164
Arvode ekonomisk förvaltn.	117 036	115 774
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	3 800
Konsultarvoden	52 265	41 618
Bankkostnader	6 658	6 786
Juridisk konsultation	0	37 500
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Trivselkostnader	1 475	476
	261 147	319 852

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	152 320	150 620
Revisionsarvode intern revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	31 068	30 732
	186 388	184 352

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 747 396	102 747 396
Inköp	1 966 175	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 713 571	102 747 396
Ingående avskrivningar	-8 825 018	-7 620 886
Årets avskrivningar	-1 204 132	-1 204 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 029 150	-8 825 018
Utgående redovisat värde	94 684 421	93 922 378
Taxeringsvärden byggnader	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärden mark	55 180 000	55 180 000
	148 180 000	148 180 000
Bokfört värde byggnader	94 684 421	93 922 378
Bokfört värde mark	32 207 320	32 207 320
	126 891 741	126 129 698

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	161 120	101 980
Förutbetald inkassoabonnemang	2 133	2 133
Förutbetalt avtal Fastighetsägarna	2 874	2 875
Förutbetalt bredband	32 385	32 385
Förutbetald telefon	0	1 563
Förutbetald kabel-tv	23 327	22 960
Förutbetald fastighetsskötsel	29 375	29 375
Förutbetald ekonomisk förvaltning	29 754	29 259
Upplupen intäkt Kone	314 628	0
	595 596	222 530

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	1,20	2020-05-20	11 300 000	11 300 000
Nordea	0,30	2018-11-12	9 000 000	9 000 000
Nordea	0,30	2018-03-15	5 400 000	5 400 000
			25 700 000	25 700 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad låneräntor	27 608	29 435
Upplupen kostnad värme	168 363	167 209
Upplupen kostnad el	33 199	33 242
Upplupen kostnad revision	33 000	31 500
Upplupen kostnad grovsopor	1 606	0
	263 776	261 386

Nacka den 20/3 2018



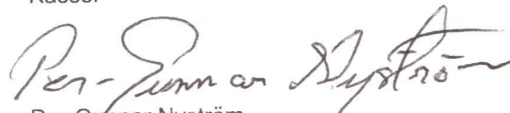
Kjell Hamberg
Ordförande



Marianne Holm
Kassör



Curt Bolinder
Sekreterare




Per-Gunnar Nyström
Ledamot



Morgan Nigarp
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2018



Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros**
Org.nr. 769604-1941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2017-01-01—2017-12-31.

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

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

Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2017-01-01— 2017-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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, 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
- 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.

Upplands Väsby 2018-04-13


Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor