



Årsredovisning 2017

Sparbanksvägen 10-16 Brf
Org. 769629-2676

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Lotteriet 12 i Stockholms kommun förvärvades 2015-10-05.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sparbanksvägen 10-16. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1959. Tomt tillhörande fastigheten innehas med äganderätt om 1 669 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2349 kvm, varav 1514 kvm utgör lägenhetsyta och 835 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringar till de boende och hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök
7 st 1 rum och kök (större)
6 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 6 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Kontroll av vindsbyggnationer	2015
Låssystem	2016
Sopkärl	2016
Storstädning	2016
Bokning tvättstuga	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Svelands Fastighetsteknik AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-24. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-13.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47. Ny tillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 7 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Skoog	ledamot/ordf
Andy Avara	ledamot
Marcus Louca	ledamot
Samuel Hassler	suppleant
Lars Nylin	suppleant
Anita Ishak	suppleant

Till revisor har Pontus Stormsköld, Borevision Revisionsbyrå valts.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort ett stambyte av de horisontella stammarna som löper längs hela huset i källargolvet och ut vid gavelparkeringen. Stammarna flyttade så att de går i källargången. Tidigare gick de igenom alla butiker vilket gör det svårt att göra stamspolningar eller annat underhåll. Den nya placeringen av rören kommer att minska kostnader vid framtida ingrepp. Det kommer även att underlätta för butikshyresgästerna då deras verksamhet inte kommer att påverkas av eventuella ingrepp.

Under räkenskapsåret har föreningen köpt in material för att bättre sköta om uteplatsen/parkeringarna runt huset. En uppräschning av baksidan genomfördes under hösten.

Under året har vi även bytt hyresgäst i hörnlokalen (port 10). Den nya hyresgästen är High Security som tidigare delat lokal med Installera AB. Lokalen har renoverats och rustats upp. Majoriteten av kostnaden för detta har High Security själva stått för. High Security har även beställt en skylt som kommer att täcka det utrymme där den tidigare skylten suttit. Sopkärnen har under året blivit försedda med låskolvar då de ofta användes av andra än medlemmar av bostadsrättsföreningen. I samband med årsstämman förändrades även konstellationen i styrelsen.

Kommande händelser

Under det kommande räkenskapsåret planerarar föreningen att;

- spola stammarna (vilket ska göras ca ett år efter ett stambyte),
- försköna entréerna till portarna
- målning/oljning av företagets fönsterkarmar
- Rensa samt måla golvet i cykelförrådet samt montera bättre cykelställ.
- Vi undersöker även kostnader för att uppdatera maskinparken i tvättstugan
- En webbsida för föreningen kommer att inhandlas och byggas upp. Hemsidan kommer att innehålla, stadgar, årsredovisningar, kontaktuppgifter och kontaktformulär, mäklarbild mm.

Föreningens resultat för år 2017 är -221 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -277 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 ökat något och det har ett samband med att ett lån räntejusterades under räkenskapsåret.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med -490 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 270 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 1 574 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen gjort investeringar om 1,8 Mkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd
Stambyte horisontella rör i källaren
Låskolvar monterade på sopkärlen

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se tabell till höger. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kostnad
Stampolning	25 000
Inköp av blommor och rabatter samt underhåll av dessa	50 000
Målning av lokalfönster	75 000
Målning av cykelförråd	15 000
Webbsida	1 000
Eventuell uppdatering av maskinpark (beslut fattas beroende på kostnad)	Offert begärd

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets Ingång	39 645 240	65 772	-132 880	-277 469
Resultatdisp enl stämman:				
Avsättning till yttre fond		72 852	-72 852	
Ianspråktagande yttre fond				
Balanseras i ny räkning			-277 469	277 469
Årets resultat				-220 839
Belopp vid årets utgång	39 645 240	138 624	-483 201	-220 839

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	1 817 786	1 937 055	483 649
Resultat efter finansiella poster, Kr	-220 839	-277 469	-67 108
Soliditet, %	51,6	51,8	50,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	709	709	696
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	24 896	24 896	26 125
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 417	27 417	27 140
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,73	1,69	0,85
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,7	50,3	50,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-483 201
Årets resultat	-220 839
	<hr/>
	-704 040
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	72 852
I ny räkning överföres	-776 892
	<hr/>
	-704 040

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. *ff*

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 817 786	1 938 336
Övriga rörelseintäkter	3	0	-1 280
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 817 786	1 937 056
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-737 244	-879 836
Övriga externa kostnader	5	-124 271	-190 971
Personalkostnader	6	-58 193	-45 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 457	-490 457
Summa rörelsens kostnader		-1 410 165	-1 606 999
Rörelseresultat		407 621	330 057
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-628 460	-607 526
Summa finansiella poster		-628 460	-607 526
Resultat efter finansiella poster		-220 839	-277 469
Årets resultat		-220 839	-277 469

f

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	71 026 899	71 517 356
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 920 913	74 012
Summa materiella anläggningstillgångar		72 947 812	71 591 368
Summa anläggningstillgångar		72 947 812	71 591 368
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 120	0
Övriga fordringar		50 507	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 875	34 754
Summa kortfristiga fordringar		95 502	34 754
Kassa och bank		2 695 623	4 270 148
Summa omsättningstillgångar		2 791 125	4 304 902
SUMMA TILLGÅNGAR		75 738 937	75 896 270

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 645 240	39 645 240
Yttre fond		138 624	65 772
Summa bundet eget kapital		39 783 864	39 711 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-483 201	-132 880
Årets resultat		-220 839	-277 469
Summa fritt eget kapital		-704 040	-410 349
Summa eget kapital		39 079 824	39 300 663
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		36 000 000	36 000 000
Summa långfristiga skulder		36 000 000	36 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		106 672	168 671
Aktuell skatteskuld		147 672	73 272
Övriga skulder		0	33 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	404 769	320 395
Summa kortfristiga skulder		659 113	595 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 738 937	75 896 270

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	407 621	330 057
Avskrivningar	490 457	490 457
Erlagd ränta	-628 460	-607 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	269 618	212 988
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 120	22 982
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 121	-5 468
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-61 999	148 745
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	74 999	89 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272 377	468 568
Investeringsverksamheten		
Förvärv av hyresrätter och liknande rättigheter	0	2 246 810
Pågående ombyggnation	-1 846 902	-52 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 846 902	2 194 722
Förändring av likvida medel	-1 574 525	2 663 290
Likvida medel vid årets början	4 270 148	1 606 858
Likvida medel vid årets slut	2 695 623	4 270 148

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om Inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1%

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/avgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2015 och dessa kommer att gälla fram till år 2017. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hysesintäkter bostäder	93 228	88 887
	Årsavgifter bostäder	1 025 304	1 068 522
	Hysesintäkt lokaler	650 500	739 424
	Hysesintäkter parkering	33 600	34 400
	Övriga intäkter	15 154	7 103
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 817 786	1 938 336
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övr ersättn och intäkter	0	-1 280
	Summa övriga rörelseintäkter	0	-1 280

NOTER

Not 4 Driftkostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	36 803	46 784
Städ	46 786	49 096
Entremattor	30 722	31 129
Snöröjning och sandning	21 721	37 543
Reparationer	23 378	103 301
Fastighetsel	38 473	38 434
Fjärrvärme	358 315	351 761
Vatten och sophämtning	65 975	116 412
Bredband och kabel-tv	7 304	6 239
Försäkringspremier	29 650	22 104
Fastighetsskatt/avgift	74 400	73 272
Övriga driftskostnader	3 717	3 761
Summa driftkostnader	737 244	879 836

Not 5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Kameral förvaltning	59 130	58 603
Revisionsarvode	17 156	16 820
Konsultarvoden	0	59 607
IT-tjänster	10 266	0
Överlåtelse/pantsättn. kostnad	15 155	6 612
Advokat och rättagångkostnader	18 554	30 666
Övriga externa kostnader	4 010	18 663
Summa övriga externa kostnader	124 271	190 971

Not 6 Personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvoden	44 280	35 995
Sociala kostnader	13 913	9 740
Summa personalkostnader	58 193	45 735

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	72 126 060	72 126 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 126 060	72 126 060
Ingående avskrivningar	-608 704	-118 247
Årets avskrivningar	-490 457	-490 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 099 161	-608 704
Utgående redovisat värde	71 026 899	71 517 356
Redovisat värde byggnader	47 946 560	48 437 017
Redovisat värde mark	23 080 339	23 080 339
Summa redovisat värde	71 026 899	71 517 356
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	24 284 000	24 284 000
varav byggnader:	16 646 000	16 646 000

NOTER

Not 8	Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	74 012	21 924
	Ombyggnation vind	1 846 901	52 088
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 920 913	74 012
	Utgående redovisat värde	1 920 913	74 012

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbet försäkringspremier	19 856	18 707
	Övr förutbet kostn o uppl int	24 019	16 047
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 875	34 754

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	36 000 000	36 000 000
	Summa långfristiga skulder	36 000 000	36 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2022-10-28	2,71		11 000 000
SEB*	2018-10-28	1,46		12 000 000
SEB	2022-10-28	1,97		13 000 000
Summa			0	36 000 000
Summa långfristiga skulder				36 000 000

*Föreningen har lån med villkorsändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	257 534	174 704
	Upplupen räntekostnad	26 830	6 005
	Upplupen fjärrvärme	54 302	53 679
	Övriga upplupna kostnader	66 103	86 007
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	404 769	320 395

NOTER

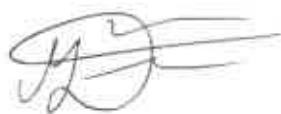
Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
Summa ställda säkerheter	38 000 000	38 000 000

Stockholm 2018-04-25


Kenneth Skoog


Andy Avara


Marcus Louca

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4-2018.

Borevision


Pontus Stormsköld

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Sparbanksvägen 10-16 Bostadsrättsförening, org.nr. 769629-2876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sparbanksvägen 10-16 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

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 och kassaflöde 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 Sparbanksvägen 10-16 Bostadsrättsförening 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 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.

Övriga upplysningar

Underskriven årsredovisning med revisionsberättelse har ej avlämnats till föreningens medlemmar inom lagstadgad tid om senast två veckor före stämman.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 14 - 2018



Pontus Stormsköld
BoRevision i Sverige AB