



Årsredovisning 2017

Brf Kejsaren 26

Org. 716418-7929

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation
Mosebacke Torg 14, 116 20 Stockholm

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.

När man bor i en bostadsrätt ges man möjligheter att påverka sitt boende och som medlem i en bostadsrättsförening har du i jämförelse med hyresgästen många fördelar men också skyldigheter. Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet men också för gemensamma utrymmen såväl inom- som utomhus och du ansvarar även för vad dina familjemedlemmar och dina gäster gör i hemmet och i övriga utrymmen. I föreningen Kejsaren 26 bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t.ex. reparationer och underhåll. Med bostadsrätt äger du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Läs mer i föreningens stadgar. Du bor således tryggt. Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas.

Styrelsen leder föreningens arbete och ansvarar för förvaltningen. Som medlem är du med och väljer vilka föreningsmedlemmar som ska utgöra styrelsen. I samband med årsstämman ges alla medlemmar möjlighet att granska verksamheten, ställa frågor och framföra synpunkter. Förslag och synpunkter kan förstås också lämnas mellan årsstämmorna. Styrelsens övertygelse är att med allas engagemang och delaktighet ökar förutsättningarna för vår trivsel och trygghet.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i Kejsaren 26. Du är med och äger husen och

miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

Styrelsen vill också framföra sitt tack till alla medlemmar inom bostadsrättsföreningen Kejsaren 26 för visat förtroende under det gångna året.

Föreningens fastighet, Kejsaren 26 i Stockholms kommun. Fastigheten består av ett gatuhus och två gårdshus på adress Mosebacke Torg 14, 14A och 14B. Fastigheten byggdes 1864. 1904 byggdes ytterligare 2 våningar på huset samt de två gårdshusen. Fastigheten har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2184 kvm, varav 1984 kvm utgör lägenhetsyta och 200 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
29 st 2 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring, fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg i Länsförsäkringar som försäkrar föreningens bostadsrättslägenheter. Eftersom att bostadsrättsinnehavarnas försäkringar har olika löptid har föreningen svarat för kostnaderna för bostadsrättstillägget under 2017. Anticimex svarar för skadedjurssanering.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen avtal med AB Simposio samt för städning med Jubea städservice.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen haft avtal med Deloitte AB, från 2014-04-01 fram till 2017-02-01, då Agentia Förvaltning AB tog över verksamheten via ett överlåtelseavtal.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fasadrenovering och fönsterbyte	1974
Renovering av fastighetsel	1992
Stambyte	1992
Installation av frånluftssystem	1992
Installation av bredband	2005
Radon mätning	2005
Fasad och takrenovering	2006
Renovering av gården	2010
Installation av värmekablar i stuprör och hängrännor.	2012
Renovering av fönster i gathusets trapphus	2013
Renovering av fönster i trapphus A & B	2015
Utebelysning i gathusets entré	2015
Åtgärd värmekablar i stuprör och hängrännor	2015
Uppgradering av bredband	2015
Ombyggnation källarplan hus B	2016
Reparation/vindsutrymme gårdshus B	2016

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-09-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-04-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-11-05. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 46 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är två. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44. Under året har tre överlåtelser skett.

Under året har inga andrahandsuthyrningar beviljats. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv kan nyttja bostaden. För att upplåta

bostadsrätten i andra hand krävs även styrelsens godkännande. Föreningen tar enligt stadgarna ut en avgift om 10 % av prisbasbeloppet för andrahandsuthyrning. Styrelsen tillåter inte Airbnb uthyrning.

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, 2017-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Chatrin Engbo	ledamot/ordf.
Eva Krutmeijer	ledamot/vice ordf.
Fredrik Danhag	ledamot/kassör
Björn Enberg	ledamot/sekr.
Fanny Jonsson	ledamot
Lars von Ehrenheim	suppleant
Torbjörn Eklund	suppleant
Malin Nilsson	suppleant

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte Revisionsbyrå valts.

Till **revisorsuppleanter** har Richard Lundberg och Lisa Björkenor valts.

Valberedningen består av JeanPaul Small och Josefin Strömberg. Josefin avsåg sig uppdraget då hon flyttade under oktober månad.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Utöver styrelsesammanträdena har två per capsulam beslut tagits per e-post, samt att styrelseledamöterna vid behov korresponderat via e-post och telefon. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har regelbundet gått igenom räntemarknaden och sett över föreningens lån. Swedbank aviserade under april månad att de avsåg att säga upp föreningens investeringslån, om 9,3 mnkr vars ränta baseras på Stibor Vecka Fixing. Lånet har inte genererat någon räntekostnad under året. Omläggningen av detta lån har en första villkorsperiod 2017-09-13-2018-08-28.

Räntesatsen för första perioden, 0,5 % från och med 2017-09-13, 3 månaders ränta. Swedbank har även aviserat villkorsförändring av föreningens andra rörliga lån om 2,7 mnkr. På intäktsidan har inga större förändringar skett under året jämfört med föregående år. Vad avser kostnaderna har den milda vintern i kombination med det låga ränteläget medfört att föreningens ekonomiska utfall ser bra ut. Föreningen har inte behövt använda fonderade medel utan har kunnat täcka löpande underhåll inom driftskostnader.

Under våren genomfördes trapphusrening av gathuset, ny takbelysning installerades gathusets entré och nya gångmattor köptes in till alla tre husen. Målning av gathusets ytterfönster mot gården och gårdshusens ytterfönster på entréplanen genomfördes under hösten. Installation av nödutrymningsbelysning och brandlarm har genomförts. Energideklaration har genomförts och resultatet har anslagits på föreningens anslagstavla.

Nya trivselregler är framtagna och utlagda på föreningens hemsida.

Styrelsen har tecknat ett avropsavtal med TS Gruppen om snöskottning av taken.

Under hösten har offerter tagits in för taksäkerhetsåtgärder, arbetet påbörjades i slutet av december och slutfördes i mitten av januari 2018.

Styrelsen har anmält till bolagsverket att föreningen inte har någon verklig huvudman.

Föreningens resultat för år 2017 är -202 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -222 Kkr. Förändringen beror på att årets underhållskostnader för året varit något lägre än föregående år samt att intäkterna har ökat.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2017 legat på en jämn nivå jämfört med föregående år.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 195 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -7500 Kr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 7500 Kr.

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 finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 49 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen förändring är planerad inför år 2018.

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

Genomförda åtgärder 2017	Kkr
Trapphusrening i gathuset, målning, fönster mot gården.	282
Installation av nödutrymningsbelysning och brandlarm.	62
Ny takbelysning i gathusets entré.	14
Nya gångmattor i samtliga hus.	18
Energideklaration	10

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 400 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Taksäkerhetsåtgärder	2018	93
Trapphusrening av gårdshuset och målning av återstående fönster i gårdshus A och B.	2018	274
Byte av brandvarnare i lägenheterna	2018	33

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 425 450	1 586 000	1 094 349	1 724 807	-222 255	10 608 351
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			137 280	-137 280		
Balanseras i ny räkning				-222 255	222 255	
Årets resultat					-202 566	-202 566
Belopp vid årets utgång	6 425 450	1 586 000	1 231 629	1 365 272	-202 566	10 405 785

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 484 960	1 464 613	1 454 764	1 317 287	1 439 515
Resultat efter finansiella poster	-202 566	-222 255	-169 900	47 900	5 642
Soliditet, %	45,3	46,0	46,4	47,1	43,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	600	600	600	545	602
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 061	6 061	6 061	6 061	6 061
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 042	4 042	4 042	4 042	4 042
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,20	0,11	0,27	1,03	1,55
Fastighetens belåningsgrad, % **	56,6	56,1	55,7	54,8	54,7

* 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	1 365 272
Årets resultat	-202 566
	<hr/>
	1 162 706
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	137 280
I ny räkning överföres	1 025 426
	<hr/>
	1 162 706

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.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 484 960	1 464 612
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 484 960	1 464 612
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 285 643	-1 262 819
Övriga externa kostnader	4	-109 588	-126 910
Personalkostnader		-72 876	-88 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 095	-195 095
Summa rörelsens kostnader		-1 663 202	-1 673 742
Rörelseresultat		-178 242	-209 130
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16	272
Räntekostnader		-24 340	-13 397
Summa finansiella poster		-24 324	-13 125
Resultat efter finansiella poster		-202 566	-222 255
Årets resultat		-202 566	-222 255

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	21 225 785	21 405 654
Inventarier, verktyg och installationer	6	106 582	121 808
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>21 332 367</u>	<u>21 527 462</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 400</u>	<u>1 400</u>
Summa anläggningstillgångar		21 333 767	21 528 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 777
Övriga fordringar		76 494	45 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	69 219	67 366
Summa kortfristiga fordringar		<u>145 713</u>	<u>116 055</u>
Kassa och bank		1 473 582	1 424 667
Summa omsättningstillgångar		1 619 295	1 540 722
SUMMA TILLGÅNGAR		22 953 062	23 069 584

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 011 450	8 011 450
Yttre fond	1 231 629	1 094 349
Summa bundet eget kapital	9 243 079	9 105 799
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 365 272	1 724 807
Årets resultat	-202 566	-222 255
Summa fritt eget kapital	1 162 706	1 502 552
Summa eget kapital	10 405 785	10 608 351
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	12 012 493	12 012 493
Övriga skulder	192 500	192 500
Summa långfristiga skulder	12 204 993	12 204 993
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	135 399	58 354
Aktuell skatteskuld	21 666	20 021
Övriga skulder	15 048	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	177 865
Summa kortfristiga skulder	342 284	256 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 953 062	23 069 584

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-178 242	-209 130
Avskrivningar	195 095	195 095
Erhållen ränta mm	16	272
Erlagd ränta	-24 340	-13 397
Betald inkomstskatt	1 645	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 826	-27 160
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 777	20 867
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-32 435	-29 088
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	77 045	-24 700
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	7 354	-24 307
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 915	-84 388
Förändring av likvida medel	48 915	-84 388
Likvida medel vid årets början	1 424 667	1 509 055
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 473 582	1 424 667

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. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
Installationer	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

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.

Fond för ytre 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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 188 312	1 166 814
	Hyresintäkt lokaler	186 088	184 000
	Bredband internetanslutning	68 340	59 055
	Kabel-tv	31 500	31 500
	Övriga intäkter	10 720	23 244
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 484 960	1 464 613

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, grundavtal	45 000	38 250
	Fastighetsel	39 841	38 957
	Fjärrvärme	321 179	322 798
	Vatten	48 027	43 504
	Sophämtning	50 274	49 991
	Bredband/stadsnät	64 772	68 267
	Reparationer och underhåll	487 611	464 311
	Kabel-tv	35 957	35 180
	Fastighetsförsäkring	69 780	64 076
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	53 625	51 980
	Städ	29 033	27 516
	Övriga driftkostnader	40 543	58 552
	Summa driftkostnader	1 285 642	1 263 382

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kameral förvaltning, grundavtal	53 560	51 900
	Revisionsarvode	15 360	18 000
	Kostnader för styrelse/medlemsmöten	7 796	4 572
	IT-kostnader	827	3 057
	Serviceavgift medlemsorganisation	9 927	14 810
	Övriga externa kostnader	22 118	34 009
	Summa övriga externa kostnader	109 588	126 348

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	22 386 906	22 386 906
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 386 906	22 386 906
	Ingående avskrivningar	-981 252	-801 383
	Årets avskrivningar	-179 869	-179 869
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 161 121	-981 252
	Utgående redovisat värde	21 225 785	21 405 654
	Redovisat värde byggnader	16 825 785	17 005 654
	Redovisat värde mark	4 400 000	4 400 000
	Summa redovisat värde	21 225 785	21 405 654

NOTER

Not 6	Installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	152 260	152 260
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 260	152 260
	Ingående avskrivningar	-30 452	-15 226
	Försäljningar/utrangeringar	-15 226	-15 226
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 678	-30 452
	Utgående redovisat värde	106 582	121 808

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbet försäkringspremier	35 938	33 246
	Övr förutbet kostn o uppl intäkter	33 281	34 120
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 219	67 366

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Depoition lokalhyresgäst	192 500	192 500
	Amortering efter 5 år	12 012 493	12 012 493
	Summa långfristiga skulder	12 204 993	12 204 993

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Swedbank *	Rörligt/ 3 mån	0,29		9 312 493
Swedbank	Rörligt/ 3 mån	0,37		2 700 000
Summa			0	12 012 493
Summa långfristiga skulder				12 012 493

* Investeringslån med löptid t om 2048-12-30, ränta baseras på Stibnor Vecka Fixing.

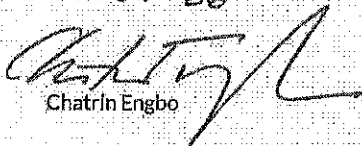
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	106 404	114 242
	Upplupen räntekostnad	2 560	68
	Upplupen fjärrvärme	34 539	34 329
	Övriga upplupna kostnader	26 668	29 226
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 171	177 865

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>12 013 000</u>	<u>12 013 000</u>
Summa ställda säkerheter	12 013 000	12 013 000

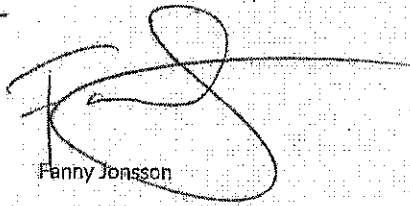
2018-04-26


Chatrin Engbo


Eva Krutmeijer


Fredrik Danhag


Björn Enberg


Fanny Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2018.

Defolitte AB


Camilla Backlund
Auktoriserad revisor

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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Kejsaren 26 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 stadgar.

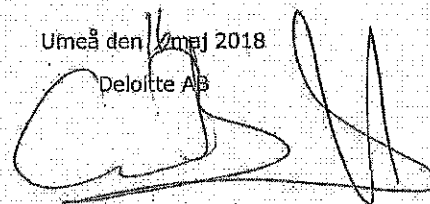
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Umeå den 10 maj 2018

Deloitte AB



Camilla Backlund
Auktoriserad revisor