sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Höken 10-22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Höken 10-22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Britta Katarina Blomgren	Ledamot
Anna Pernilla Eriksson	Ledamot
Ester Gunilla Holte	Ledamot
Jens Inge Bertil Johansson	Ledamot
Dan Peter Göran Kvist	Ledamot
Carl Mats Juhani Wendelius	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Daniels	Auktoriserad revisor	Håkan Daniels AB

Valberedning

Cecilia Michanek	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.
Extra föreningsstämma hölls 2017-12-11. Extra stämma med anledning av att ny styrelsemedlem behövde väljas.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Höken 10	2004	Stockholm
Höken 22	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

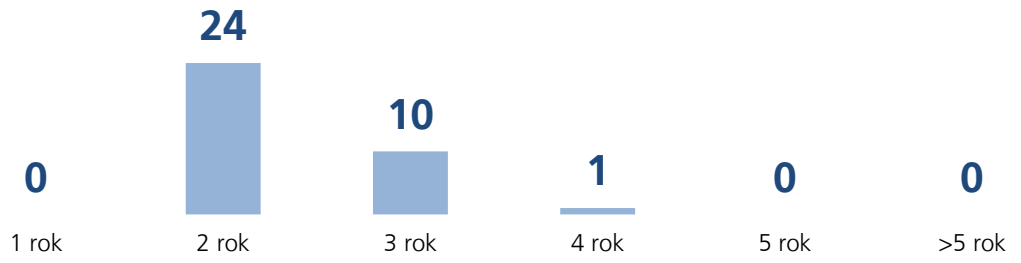
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1909 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 161 m², varav 2 108 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	53 m²	2020-10-31

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av värmeväxlare samt radiatorventiler	2017
Värmekablar i hängrännor och stuprör	2017
Målning av tak	2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och renovering av fönster	2018	
Fasadrenovering	2019	Gårdsfasad, enligt underhållsplan

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

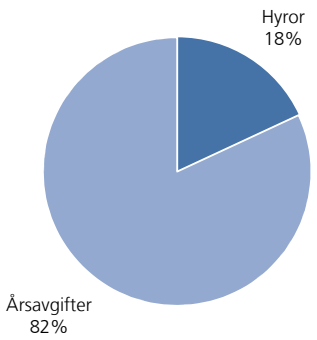
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	TEKAB AB
Städning	TEKAB/ Mälardalens Entrémattservice AB
Markskötsel	TEKAB AB
Snöröjning	TEKAB AB
Kabel-TV/Bredband	ComHem AB
El	Eon/Fortum Markets AB
Vatten	Stockholms vatten
Värme	Fortum Värme AB
Sophämtning	Trafikkontoret och Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

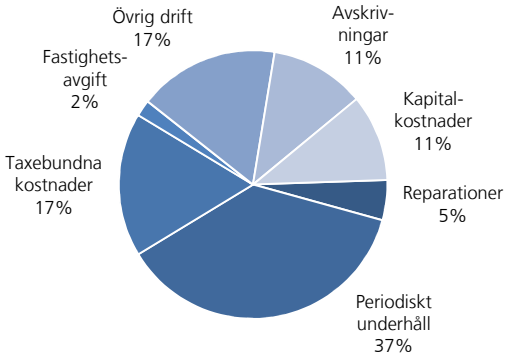
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 829 431**	**1 606 359**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 995 310	1 993 253
Finansiella intäkter	82	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	47 453
	1 995 392	**2 040 706**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 203 456	1 462 494
Finansiella kostnader	293 244	271 077
Ökning av kortfristiga fordringar	54 428	0
Minskning av kortfristiga skulder	20 872	84 063
	2 572 000	**1 817 634**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 252 823**	**1 829 431**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-576 608**	**223 072**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.
Omklassificering mellan kort- och långfristig skuld har inte påverkat förändring av likvida medel.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har värmeväxlaren samt samtliga radiatorreglage bytts ut. Vidare har taken målats och uppvärmningskablar i häng- och stuprännor bytts ut. Renovering av hyreslägenheterna slutfördes och motsvarande för kontorslokalen påbörjades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	825	825	825	825
Hyror/m² hyresrättsyta	1 796	1 752	1 757	1 721
Lån/m² bostadsrättsyta	11 162	11 162	11 162	11 162
Elkostnad/m² totalyta	25	19	20	21
Värmekostnad/m² totalyta	145	128	138	140
Vattenkostnad/m² totalyta	29	29	27	25
Kapitalkostnader/m² totalyta	136	125	208	262
Soliditet (%)	56	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-824	-63	-682	180
Nettoomsättning (tkr)	1 989	1 985	1 982	1 986

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 108 m² bostäder och 53 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 190 742	0	0	27 190 742
Upplåtelseavgifter	2 940 441	0	0	2 940 441
Kapitaltillskott	33 600	0	0	33 600
Fond för yttre underhåll	901 587	519 240	-219 955	602 302
S:a bundet eget kapital	**31 066 370**	**519 240**	**-219 955**	**30 767 085**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 839 292	-519 240	156 640	-1 476 692
Årets resultat	-824 305	-824 305	63 315	-63 315
S:a ansamlad förlust	**-2 663 596**	**-1 343 545**	**219 955**	**-1 540 007**
S:a eget kapital	**28 402 774**	**-824 305**	**0**	**29 227 078**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-824 305
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 320 052
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-519 240
summa balanserat resultat	**-2 663 597**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	901 587
att i ny räkning överförs	**-1 762 010**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 989 000	1 985 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 310	8 020
Summa rörelseintäkter		**1 995 310**	**1 993 253**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 973 684	-1 173 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 657	-223 690
Personalkostnader	Not 6	-63 116	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-322 996	-322 997
Summa rörelsekostnader		**-2 526 453**	**-1 785 491**
RÖRELSERESULTAT		**-531 143**	**207 762**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 244	-271 077
Summa finansiella poster		**-293 162**	**-271 077**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-824 305**	**-63 315**
ÅRETS RESULTAT		**-824 305**	**-63 315**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 300 474	49 607 858
Maskiner och inventarier	Not 9	31 227	46 839
Summa materiella anläggningstillgångar		**49 331 701**	**49 654 697**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**49 331 701**	**49 654 697**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		49 684	49 684
Övriga fordringar	Not 10	54 577	149
Summa kortfristiga fordringar		**104 261**	**49 833**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 252 823	1 829 431
Summa kassa och bank		**1 252 823**	**1 829 431**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 357 084**	**1 879 264**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 688 785**	**51 533 961**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 131 183	30 131 183
Kapitaltillskott		33 600	33 600
Fond för yttre underhåll	Not 11	901 587	602 302
Summa bundet eget kapital		**31 066 370**	**30 767 085**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 839 292	-1 476 692
Årets resultat		-824 305	-63 315
Summa fritt eget kapital		**-2 663 596**	**-1 540 007**
SUMMA EGET KAPITAL		**28 402 774**	**29 227 078**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 500 000	21 900 000
Summa långfristiga skulder		**7 500 000**	**21 900 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 400 000	0
Leverantörsskulder		95 230	88 584
Skatteskulder		110 485	105 045
Övriga skulder		29 202	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	151 094	213 254
Summa kortfristiga skulder		**14 786 011**	**406 883**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 688 785**	**51 533 961**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	1 619 208	1 619 208
Hyror bostäder	224 173	222 504
Hyror lokaler	133 203	126 143
Värmeintäkter	7 500	7 500
Överlåtelse/pantsättning	4 906	9 876
Öresutjämning	10	2
	1 989 000	**1 985 233**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Återbäring försäkringsbolag	5 890	7 600
Övriga intäkter	420	420
	6 310	**8 020**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	42 000	42 000
Fastighetsskötsel beställning	49 873	43 689
Snöröjning/sandning	0	5 138
Städning entreprenad	73 200	54 000
Städning enligt beställning	0	3 670
Mattvätt/Hyrmattor	5 369	5 369
Sotning	0	45 674
Hissbesiktning	2 488	2 366
Myndighetstillsyn	2 220	3 780
Serviceavtal	8 124	7 876
Förbrukningsmateriel	5 654	12 862
	188 928	**226 424**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	2 125
Hyreslägenheter	0	1 575
Brf Lägenheter	55 786	0
Gemensamma utrymmen	0	63 384
Tvättstuga	10 551	0
Lås	332	500
VVS	16 389	19 985
Värmeanläggning/undercentral	0	7 413
Ventilation	0	36 844
Elinstallationer	11 988	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 044	0
Hiss	7 482	5 776
Balkonger/altaner	2 721	0
Skador/klotter/skadegörelse	26 822	9 376
	137 114	**146 978**
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	0	175 052
Gemensamma utrymmen	0	33 146
Tvättstuga	35 213	0
Värmeanläggning	451 875	11 757
Huskropp utvändigt	1 088	0
Tak	555 264	0
	1 043 440	**219 955**
Taxebundna kostnader		
El	53 205	41 324
Värme	314 251	276 971
Vatten	63 584	61 651
Sophämtning/renhållning	57 686	42 169
Grovsopor	0	15 142
	488 726	**437 257**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	51 653	80 511
Kabel-TV	7 758	7 549
	59 411	**88 060**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**56 065**	**54 420**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 973 684**	**1 173 094**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2017**	**2016**
	Tele- och datakommunikation	3 781	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	2 175
	Föreningskostnader	5 046	8 731
	Styrelseomkostnader	13 412	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 244	4 322
	Förvaltningsarvode	47 835	57 483
	Förvaltningsarvoden övriga	17 218	28 817
	Administration	17 683	19 111
	Korttidsinventarier	0	29 113
	Konsultarvode	38 398	63 808
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	9 680
		166 657	**223 690**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2017**	**2016**
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 993	50 000
	Sociala kostnader	13 123	15 710
		63 116	**65 710**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2017**	**2016**
	Byggnad	266 655	266 655
	Förbättringar	2 500	2 500
	Markanläggning	38 229	38 229
	Inventarier	15 612	15 613
		322 996	**322 997**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 622 595	51 572 595
	Omklassificering	0	50 000
	Utgående anskaffningsvärde	**51 622 595**	**51 622 595**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 014 737	-1 706 728
	Årets avskrivningar enligt plan	-307 384	-307 384
	Omklassificering		-625
	Utgående avskrivning enligt plan	**-2 322 121**	**-2 014 737**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**49 300 474**	**49 607 858**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 759 107	23 759 107
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 931 000	23 931 000
	Taxeringsvärde mark	33 073 000	33 073 000
		57 004 000	**57 004 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
	Lokaler	1 004 000	1 004 000
		57 004 000	**57 004 000**

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 125	206 125
	Omklassificering	0	-50 000
	Utgående anskaffningsvärde	**156 125**	**156 125**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-109 286	-94 298
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 613	-15 613
	Omklassificering	0	625
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-124 899**	**-109 286**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**31 226**	**46 839**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Skattekonto	54 577	149
		54 577	**149**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	602 302	1 066 711
Reservering enligt stadgar	519 240	171 012
Reservering enligt stämmobeslut	0	268 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-219 955	-903 421
Vid årets slut	**901 587**	**602 302**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,850 %	7 500 000	7 500 000	2019-03-11
Nordea	0,590 %	6 900 000	6 900 000	2018-01-17
Nordea	2,700 %	7 500 000	7 500 000	2018-02-21
Summa skulder till kreditinstitut		**21 900 000**	**21 900 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 400 000	0	
		7 500 000	**21 900 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 900 000 kr, då man antar att alla lån kommer att förlängas.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	29 250 000	29 250 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	0	50 000
Sociala avgifter	0	15 710
Ränta	26 166	15 720
Avgifter och hyror	124 928	131 824
	151 094	**213 254**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 uppstod en vattenskada i kontorslokalen. I samband med hanteringen av denna framkom behov av mer renoverings- och underhållsinsatser i lokalen. Den allra största delen av dessa kommer att utföras under 2018 och handlar bl a om vattenskadan på golvet, utbyte av dörrparti, renovering av våtutrymme samt ventilation.

Styrelsen har under 2017 och hittills under 2018 utrett behoven av renovering av fasader och fönster. I dagsläget har inga beslut fattats men inriktningen är att under 2018 måla och renovera fastigheternas fönster.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10/4 2018

ESTER GUNILLA HOLTE
~~Britta Katarina Blomgren~~
Ledamot

JENS INGE BERTIL JOHANSSON
~~Anna Pernilla Eriksson~~
Ledamot

BRITTA KATARINA BLOMGREN
~~Ester Gunilla Holte~~
Ledamot

ANNA PERNILLA ERIKSSON
~~Jens Inge Bertil Johansson~~
Ledamot

Dan Peter Göran Kvist
Ledamot

Carl Mats Juhani Wendelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2018

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Höken 10-22
Org.nr. 769607-6830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höken 10-22 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 revisionssed 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 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 Brf Höken 10-22 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 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 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 den 5 maj 2018

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor