

Årsredovisning 2017

För

Brf Östervägen 14



Ordlista

| | |
|-------------------------------|---|
| Anläggningstillgångar | Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. |
| Avskrivningar | Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år. |
| Balansräkning | Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital. |
| Förvaltningsberättelse | Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text. |
| Inre reparationsfond | Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten. |
| Inre underhåll | Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet. |
| Insats | Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången. |
| Insatshöjning | Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott. |
| Kapitaltillskott | Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning. |
| Kortfristiga skulder | Skulder som ska regleras inom ett år. |
| Likviditet | Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro. |
| Långfristiga skulder | Skulder som ska regleras efter ett år. |
| Motion | Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om. |
| Omsättningstillgångar | Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk. |
| Pantsättning | Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån. |
| Resultaträkning | Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust. |
| Soliditet | Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan. |
| Ställda panter | Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån. |
| Underhållsfond | Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel. |
| Upplupna intäkter | Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag. |
| Upplupna kostnader | Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag. |
| Upplåtelse | Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal. |
| Upplåtelseavgift | Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats. |
| Årsstämma | Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag. |

Årsredovisning för
Brf Östervägen 14

769609-5038

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

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-11 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östervägen 14, 769609-5038 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Solna kommun, stadsdel Råsunda och har beteckningen Branten 1.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 50 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 7 lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaden hör också 27 parkeringsplatser. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och Anticimex.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 473 kvm, varav 2 195 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|----|---------------|
| 40 | 1 rum och kök |
| 10 | 2 rum och kök |

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1938.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

| | |
|---|-----------|
| Stamrenovering | 2005/2006 |
| OVK-besiktning och åtgärder i samtliga lägenheter | 2006 |
| Takrenovering | 2007 |
| Trapphusrenovering | 2012 |
| Fönsterrenovering | 2013 |
| Byte av undercentral | 2014 |
| Byte av trapphus/fasad belysning | 2014 |
| OVK-besiktning och åtgärder i samtliga lägenheter | 2015 |

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-09-15.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2003-06-17.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-18) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|-----------------|
| Nathalie Backman | Ordförande |
| Rose-Marie Gröning | Vice ordförande |
| Hanna Olsén | Sekreterare |
| Stefan Norström | Kassör |
| Johan Ringdal | Ledamot |
| Susanne Arndt | Suppleant |
| Einar Nygård | Suppleant |

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Niklas Feiff, Feiff Revision & Redovisning

Valberedning

Johan Stamwall
Agneta Malmgren

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftsändring under 2018. Budgeten visar på ett resultat på - 280 800 kr varav minst 139 647 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Amortering på föreningens lån med 500 000 kr.
Föreningen har haft vår- och höststädning.

Medlemsinformation

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Vid räkenskapsårets början | 56 | 54 |
| Tillkommande medlemmar | 7 | 7 |
| Avgående medlemmar | -4 | -5 |
| Summa | 59 | 56 |

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 842 | 1 858 | 1 933 | 1 936 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 291 | 314 | 183 | -103 |
| Soliditet, % | 96 | 94 | 89 | 82 |
| Kassalikviditet, % | 951 | 792 | 525 | 356 |
| Underhållsfond, tkr | 536 | 286 | 155 | 141 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 683,4 | 911,2 | 1 822,3 | 3 143,5 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,3 | 1,8 | 1,8 | 2,7 |
| Taxeringsvärde, tkr | 46 549 | 46 549 | 43 556 | 43 556 |

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Årets förändringar av eget kapital</i> | | | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 24 558 177 | 15 161 747 | 286 063 | -1 469 218 | 313 658 | 38 850 427 |
| <i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 250 000 | | | 250 000 |
| anspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 63 658 | -313 658 | -250 000 |
| ny bostadsrätt | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | 291 487 | 291 487 |
| Belopp vid årets utgång | 24 558 177 | 15 161 747 | 536 063 | -1 405 560 | 291 487 | 39 141 914 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------|
| <i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i> | |
| ansamlad förlust | -1 405 560 |
| årets resultat | 291 487 |
| Totalt | -1 114 073 |
| Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs | |
| | 200 000 |
| | -1 314 073 |
| Totalt | -1 114 073 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 841 521 | 1 858 314 |
| Övriga rörelseintäkter | | 426 | 8 764 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | <u>1 841 947</u> | <u>1 867 078</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -907 334 | -840 594 |
| Övriga externa kostnader | | -111 223 | -150 242 |
| Personalkostnader | 4 | -52 568 | -52 568 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6 | | -457 222 | -457 222 |
| Summa rörelsekostnad | | <u>-1 528 347</u> | <u>-1 500 626</u> |
| Rörelseresultat | | 313 600 | 366 452 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 276 | 179 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -22 389 | -52 973 |
| Summa finansiella poster | | <u>-22 113</u> | <u>-52 794</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>291 487</u> | <u>313 658</u> |
| Resultat före skatt | | 291 487 | 313 658 |
| Årets resultat | | <u>291 487</u> | <u>313 658</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 37 813 617 | 38 265 177 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 15 099 | 20 761 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>37 828 716</u> | <u>38 285 938</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>37 828 716</u> | <u>38 285 938</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 14 411 | - |
| Övriga fordringar | | 349 | 349 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>48 645</u> | <u>43 811</u> |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>63 405</u> | <u>44 160</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | <u>3 080 219</u> | <u>2 890 920</u> |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | <u>3 080 219</u> | <u>2 890 920</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 143 624</u> | <u>2 935 080</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>40 972 340</u> | <u>41 221 018</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 24 558 177 | 24 558 177 |
| Upplåtelseavgift | | 15 161 747 | 15 161 747 |
| Fond för yttre underhåll | | 536 063 | 286 063 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 40 255 987 | 40 005 987 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 405 559 | -1 469 218 |
| Årets resultat | | 291 487 | 313 658 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | -1 114 072 | -1 155 560 |
| Summa eget kapital | | 39 141 915 | 38 850 427 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 7 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 1 500 000 | 2 000 000 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 1 500 000 | 2 000 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 63 110 | 99 975 |
| Skatteskulder | | 5 864 | 3 514 |
| Övriga skulder | | 24 568 | 24 868 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 236 883 | 242 234 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 330 425 | 370 591 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 40 972 340 | 41 221 018 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före finansiella poster | 313 600 | 366 452 |
| Erhållna räntor | 276 | 179 |
| Erlagda räntor | -22 389 | -52 973 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 457 222 | 457 221 |
| | <u>748 709</u> | <u>770 879</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 748 709 | 770 879 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar | -19 245 | -6 461 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder | -40 165 | 82 443 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 689 299 | 846 861 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upplåtelse av bostadsrätt | - | 2 570 000 |
| Amortering av låneskulder | -500 000 | -2 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -500 000 | 570 000 |
| Årets kassaflöde | 189 299 | 1 416 861 |
| Likvida medel vid årets början | 2 890 920 | 1 474 059 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 080 219 | 2 890 920 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

| | |
|------------------------------|---|
| Soliditet | <i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i> |
| Kassalikviditet | <i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i> |
| Lån per kvm bostadsyta | <i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i> |
| Årsavgift per kvm bostadsyta | <i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i> |
| Genomsnittlig skuldränta | <i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i> |

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | År |
|---|-----|
| Byggnader | 133 |
| Fönsterrenovering | 20 |
| Stamrenovering | 50 |
| Takrenovering | 50 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Not 2 Nettoomsättning

| | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hyror lokal | 245 804 | 257 942 |
| Garage och p-platser | 83 100 | 90 600 |
| Årsavgifter | 1 511 477 | 1 508 753 |
| Kravavgift | 1 140 | 1 020 |
| Öresutjämning | - | -1 |
| Summa | 1 841 521 | 1 858 314 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 40 836 | 38 881 |
| Städ | 32 813 | 28 145 |
| Hissbesiktning | 7 493 | - |
| Övriga fastighetskostnader | 21 576 | 30 113 |
| Reparationer | 24 412 | 50 823 |
| Reparation hissar | 53 777 | 21 660 |
| Serviceavtal | 1 180 | 6 801 |
| El | 28 418 | 26 178 |
| Fjärrvärme | 384 694 | 382 555 |
| Vatten | 45 566 | 44 285 |
| Sophämtning | 49 309 | 47 845 |
| Fastighetsförsäkring | 46 118 | 44 809 |
| Kabel-TV | 85 902 | 35 608 |
| Fastighetsskatt | 85 240 | 82 891 |
| Summa | 907 334 | 840 594 |

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Arvoden och andra ersättningar: | 40 000 | 40 000 |
| Totala löner och ersättningar | 40 000 | 40 000 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 12 568 | 12 568 |
| Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter | 52 568 | 52 568 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 42 752 992 | 42 752 992 |
| | 42 752 992 | 42 752 992 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -4 487 815 | -4 036 255 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -451 560 | -451 560 |
| | -4 939 375 | -4 487 815 |
| Utgående redovisat värde på byggnad och mark | 37 813 617 | 38 265 177 |

| Taxeringsvärde | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsbeteckning Branten 1</i> | | |
| Taxeringsvärde byggnad: | 25 046 000 | 25 046 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 21 503 000 | 21 503 000 |
| | <u>46 549 000</u> | <u>46 549 000</u> |
| Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder: | 44 600 000 | 44 600 000 |
| Lokaler: | 1 949 000 | 1 949 000 |
| | <u>46 549 000</u> | <u>46 549 000</u> |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 139 263 | 139 263 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>139 263</u> | <u>139 263</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -118 502 | -112 840 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -5 662 | -5 662 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | <u>-124 164</u> | <u>-118 502</u> |
| Utgående redovisat värde | <u>15 099</u> | <u>20 761</u> |

Not 7 Långfristiga skulder

| | Ränta% | Lånets omsättnings- dag | Amorteringar år 2018 enl låneavtal | Lånebelopp 2017-12-31 | Lånebelopp 2016-12-31 |
|---|--------|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i> | | | | | |
| Nordea | 0,80 | 2019-06-12 | - | <u>1 500 000</u> | <u>2 000 000</u> |
| Totalt | | | - | <u>1 500 000</u> | <u>2 000 000</u> |

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Ställda säkerheter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | <u>19 000 000</u> | <u>19 000 000</u> |
| Summa ställda säkerheter | <u>19 000 000</u> | <u>19 000 000</u> |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Underskrifter

Solna 2018-03-19



Nathalie Backman



Rose-Marie Gröning



Hanna Olsén



Stefan Norström



Johan Ringdal

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-22



Niklas Feiff, Feiff Revision & Redovisning
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östervägen 14
Org.nr 769609-5038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östervägen 14 för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 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 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 Brf Östervägen 14 för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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.

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 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.

Uppsala den 22/3 2018


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor