

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14

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 2016 och 2026.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gudveig Lena Louise Braxenholm	Ledamot	
Gia Josefin Cronebäck	Ledamot	Valt att avgå
Anna Mikaela Helsing Aronsson	Ledamot	
Daniel Mikael Mattusch	Ledamot	
Jens Ruben Aronsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gia Josefin Cronebäck.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Zeru Teberbh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2017-01-16. Extra stämma med anledning av hopslagning av två lägenheter.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-11. Extra stämma med anledning av godkännande av balkongtillbyggnad.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Smeden 9	1999	Sundbybergs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners Insurance.

Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

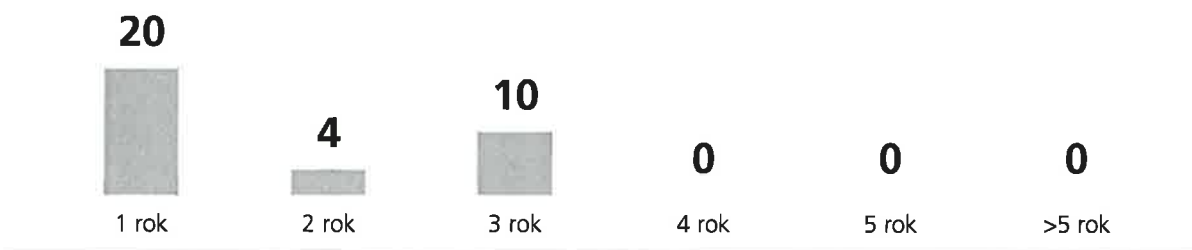
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 996 m², varav 1 996 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Bakgård

Cykelrum

Barnvagnsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kabeldragning gårdsbeslysning	2017	Jordfel
Renovering Badrum	2017	Fuktskada Bostadsrätt (1986)
Tvättstuga	2017	Golvmålning
Planerat underhåll	År	
Ytskikt trapphus	2018	
Renovering ytterdörrar mot bakgård	2018	
Ytskikt källare/gemensamma utrymmen	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

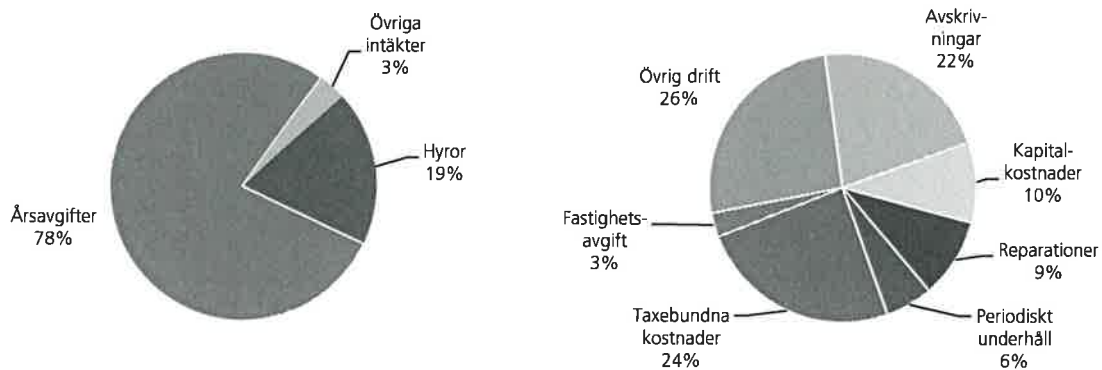
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel	Tekab
Städning	Tekab
Snöröjning (tak)	CC Plåt
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Sundbybergs bredband
El	Vattenfall, Fortum
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad
Sophämtning	HA Recycling

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 117 294	1 489 039
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 418 106	1 422 970
Finansiella intäkter	24	171
Minskning kortfristiga fordringar	0	56 891
Ökning av kortfristiga skulder	180 839	0
	1 598 969	1 480 032
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 030 801	1 583 466
Finansiella kostnader	146 601	200 262
Ökning av kortfristiga fordringar	17 455	0
Minskning av långfristiga skulder	32 500	10 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	58 050
	1 227 356	1 851 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 488 907	1 117 294
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	371 613	-371 746

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

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

Två extrastämmor har hållits under året, godkännande av sammanslagning av två lägenheter samt tillbyggnad av balkonger godkändes under stämmorna.

Utöver löpande underhåll har två större ej planerade underhåll utförts:

- 1) Återkommande jordfel av utebelysning resulterade i ny kabeldragning
- 2) Fuktskada i bostadsrättbadrum resulterade i återställning enligt föreningens förpliktelser

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	622	597
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 210	1 206	1 189	1 537
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 916	5 934	5 940	7 296
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	123	111	123	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	26	27	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	100	167	203
Soliditet (%)	57	57	58	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-85	-687	-195	-233
Nettoomsättning (tkr)	1 418	1 422	1 423	1 456

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 996 m² bostäder.

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	13 990 973	0	0	13 990 973
Upplåtelseavgifter	2 183 119	0	0	2 183 119
Fond för yttre underhåll	693 354	110 400	-668 203	1 251 157
S:a bundet eget kapital	16 867 446	110 400	-668 203	17 425 249
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 600 949	-110 400	-18 343	-2 472 206
Årets resultat	-85 231	-85 231	686 546	-686 546
S:a ansamlad förlust	-2 686 179	-195 631	668 203	-3 158 752
S:a eget kapital	14 181 267	-85 231	0	14 266 497

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-85 231
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 490 549
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 400
summa balanserat resultat	-2 686 180

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	84 912
att i ny räkning överförs	-2 601 268

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	1 418 046	1 421 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	1 071
Summa rörelseintäkter		1 418 106	1 422 970
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-873 980	-1 388 196
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 139	-150 587
Personalkostnader	Not 6	-44 682	-44 683
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-325 959	-325 959
Summa rörelsekostnader		-1 356 760	-1 909 425
RÖRELSERESULTAT		61 346	-486 455
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 601	-200 262
Summa finansiella poster		-146 577	-200 091
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-85 231	-686 546
ÅRETS RESULTAT		-85 231	-686 546

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	23 524 222	23 836 729
Maskiner och inventarier Not 9	47 425	60 877
Summa materiella anläggningstillgångar	23 571 647	23 897 606
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 571 647	23 897 606
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 579
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 518 603	1 126 956
Summa kortfristiga fordringar	1 518 603	1 129 535
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 518 603	1 129 535
SUMMA TILLGÅNGAR	25 090 249	25 027 141

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 174 092	16 174 092
Fond för yttre underhåll	Not 11	693 354	1 251 157
Summa bundet eget kapital		16 867 446	17 425 249
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 600 949	-2 472 206
Årets resultat		-85 231	-686 546
Summa fritt eget kapital		-2 686 179	-3 158 752
SUMMA EGET KAPITAL		14 181 267	14 266 497
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 149 500	10 535 000
Summa långfristiga skulder		9 149 500	10 535 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 363 000	10 000
Leverantörsskulder		240 269	46 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	156 214	168 847
Summa kortfristiga skulder		1 759 483	225 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 090 249	25 027 141

Noter

Belopp anges i kronor om inget 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 105 364	1 105 206
Hyror bostäder	264 975	264 058
Hysesbortfall	0	-1 800
Hyror lokaler	0	1 800
Kabel-TV intäkter	37 700	39 600
Överlåtelse/pantsättning	10 053	13 022
Öresutjämning	-45	13
	1 418 046	1 421 899

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	60	1 071
	60	1 071

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 800	41 150
	Fastighetsskötsel beställning	11 255	8 280
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 779	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 375	2 000
	Snöröjning/sandning	0	14 100
	Städning entreprenad	42 000	41 125
	Hissbesiktning	1 435	1 516
	Gemensamma utrymmen	0	3 895
	Gård	1 262	407
	Serviceavtal	6 923	21 150
	Förbrukningsmateriel	8 060	15 575
	Fordon	750	159
		143 639	149 357
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	5 620
	Gemensamma utrymmen	0	39 732
	Tvättstuga	6 193	1 300
	Lås	0	465
	VVS	24 681	8 236
	Värmeanläggning/undercentral	0	500
	Elinstallationer	6 479	1 554
	Hiss	4 834	10 655
	Mark/gård/utemiljö	0	500
	Skador/klotter/skadegörelse	4 395	0
	Vattenskada	96 200	0
		142 782	68 562
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	0	668 203
	Elinstallationer	84 912	0
		84 912	668 203
	Taxebundna kostnader		
	El	37 087	36 969
	Värme	244 746	221 689
	Vatten	43 199	51 657
	Sophämtning/renhållning	44 649	41 944
		369 681	352 259
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 785	39 615
	Kabel-TV	46 220	56 588
	Bredband	11 250	10 500
		88 255	106 703
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 710	43 112
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	873 980	1 388 196

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	1 250
	Revisionsarvode extern revisor	16 480	125
	Föreningskostnader	875	2 400
	Fritids- och trivselkostnader	245	904
	Förvaltningsarvode	53 726	64 532
	Förvaltningsarvoden övriga	13 244	31 013
	Administration	21 853	5 212
	Konsultarvode	1 096	35 911
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	9 240
		112 139	150 587

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 000	34 000
	Sociala kostnader	10 682	10 683
		44 682	44 683

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	205 228	205 228
	Yttertak K3	52 340	0
	Fönster/dörrar och portar	445	0
	Förbättringar	43 666	96 451
	Markanläggning	10 828	0
	Maskiner	0	13 452
	Inventarier	13 452	10 828
		325 959	325 959

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 537 110	26 495 297
	Omklassificering	0	41 813
	Utgående anskaffningsvärde	26 537 110	26 537 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 700 381	-2 358 606
	Omklassificering		-29 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-312 507	-308 326
	Omklassificering		-4 181
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 012 888	-2 700 381
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 524 222	23 836 729
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 766 686	2 766 686
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
		36 800 000	36 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 800 000	36 800 000
		36 800 000	36 800 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	134 520	176 333
	Omklassificering	0	-41 813
	Utgående anskaffningsvärde	134 520	134 520
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 643	-89 459
	Omklassificering		29 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 452	-17 633
	Omklassificering	0	4 181
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-87 095	-73 643
	Redovisat restvärde vid årets slut	47 425	20 781
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	13 918	5 980
	Skattefordran	2 084	3 682
	Klientmedel hos SBC	1 488 907	1 117 294
	Fordringar	13 694	0
		1 518 603	1 126 956

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL **2017-12-31** **2016-12-31**

Vid årets början	1 251 157	1 035 598
Reservering enligt stadgar	110 400	110 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	106 800
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-668 203	-1 641
Vid årets slut	693 354	1 251 157

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	2 977 500	3 000 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,530 %	2 970 000	2 970 000	2021-03-01
Handelsbanken	1,030 %	0	2 300 000	2017-10-30
Handelsbanken	1,150 %	1 300 000	1 300 000	2018-01-24
Handelsbanken	2,630 %	0	975 000	2017-04-30
Handelsbanken	1,300 %	965 000	0	2020-04-30
Handelsbanken	1,150 %	2 300 000	0	2019-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		10 512 500	10 545 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 363 000	-10 000	
		9 149 500	10 535 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 197 500 kr.

Lån som har slutfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE **2017-12-31** **2016-12-31**

Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
------------------------	------------	------------

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER **2017-12-31** **2016-12-31**

Arvoden	34 000	34 000
Sociala avgifter	10 683	10 683
Ränta	9 818	11 675
Avgifter och hyror	101 713	112 489
	156 214	168 847

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtalsinnehavare till hyresrätt har gått bort. Föreningen inväntar uppsägning av kontrakt från dödsboet. Beslut om vad som ska göras med lägenheten skall röstas igenom.

Föreningens lägenheter samt gemensamma utrymmen har stamspolats.

Bygglov för tillbyggnad av balkong har skickats in till Sundbybergs kommun.

Styrelsens underskrifter

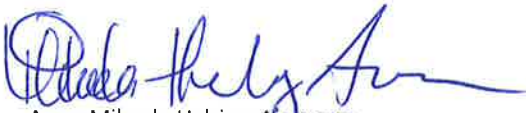
SUNDBYBERG den 02 / 05 2018




Gudveig Lena Louise Braxenholm
Ledamot



Gia Josefin Cronebäck
Ledamot



Anna Mikaela Helsing Aronsson
Ledamot



Daniel Mikael Mattusch
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2018



Ola Trané

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14, org.nr. 769603-1413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattugatan 14 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattugatan 14 för år 2017 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.

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 21 maj 2018

Ola Trané

BoRevision AB