

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Gröna Husen  
Org nr: 769607-7531



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gröna Husen får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lidingö Kommun.

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kantarellen 12 i Lidingö Kommun. Byggnaderna är uppförda 1975 och innehåller 156 lägenheter. Fastighetens adress är Lillåkersvgen 5-81.

#### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
70	50	36	156

#### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
11	59	93	66

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,41 % av föreningens nettoomsättning.

Total bostadsarea:	11 659 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter:	760 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	503 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	178 625 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	178 625 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 875 tkr och planerat underhåll för 889 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2017 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt 2 239 tkr per år för de närmaste 15 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 113 kr/m<sup>2</sup>. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 46 kr/m<sup>2</sup>.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp i tkr</b>
Bostäder	27
Gemensamma utrymmen	72
Installationer	144
Sanitet	410
Markytor	207
Garage & p-platser	29

I resultatet ingår avskrivningar med 2 673 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 073 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Per Eriksson	Ordförande	Stämman
Ingrid Hübner	Ledamot	Stämman
Johanna Lepistö	Ledamot	Stämman
Daniele Cardinale	Ledamot	Stämman

### Styrelsesuppleanter

	Utsedd av
Jerry Onyeche	Stämman
Mia Nagorny	Stämman

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Focus Revision, Björn Sjödin	Revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

	Utsedd av
Jan Lilja	Stämman

### Valberedning

	Utsedd av
Ivar Johansson	Stämman
Örjan Lundin	Stämman
Sten Axel Kjellgren	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 204 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett. Av föreningens 156 lägenheter är 145 upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.

15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13st).

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a april 2017 då avgifterna höjdes med 2%.

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 148	9 147	9 118	9 140	8 955
Resultat efter finansiella poster	-601	-943	-1 708	-1 185	677
Balansomslutning	171 977	170 349	171 610	170 412	171 805
Soliditet %	57	58	58	57	58

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 634 700	13 732 908	5 744 627	-12 453 386	-942 531
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-942 531	942 531
Reservering underhållsfond			531 000	-531 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-290 015	290 015	
Årets resultat					-600 536
<b>Vid årets slut</b>	<b>92 634 700</b>	<b>13 732 908</b>	<b>5 985 612</b>	<b>-13 636 902</b>	<b>-600 536</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-13 395 917
Årets resultat	-600 536
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-531 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	290 015
<b>Summa</b>	<b>-14 237 438</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-14 237 438**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

ds R  
AK

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 148 515	9 146 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	759 341	122 849
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 907 856</b>	<b>9 269 790</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 309 464	-6 441 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-625 225	-580 604
Personalkostnader	Not 6	-223 384	-218 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 673 302	-2 313 616
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 831 375</b>	<b>-9 554 603</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76 480</b>	<b>-284 813</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 187	31 924
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-695 203	-689 642
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-677 016</b>	<b>-657 718</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-600 536</b>	<b>-942 531</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-600 536</b>	<b>-942 531</b>

# Balansräkning

Belopp i SEK		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	167 736 888	161 343 731
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	5 762	55 807
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	693 827	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>168 436 477</b>	<b>161 399 538</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>168 436 477</b>	<b>161 399 538</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	13 258	46 936
Övriga fordringar	Not 14	319 537	366 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	766 844	196 622
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 099 639</b>	<b>609 589</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 440 384	8 340 034
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 440 384</b>	<b>8 340 034</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 540 023</b>	<b>8 949 623</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>171 976 500</b>	<b>170 349 161</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	106 367 608	106 367 608	
Fond för yttre underhåll	5 985 612	5 744 627	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>112 353 220</b>	<b>112 112 235</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-13 636 902	-12 453 386	
Årets resultat	-600 536	-942 531	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-14 237 438</b>	<b>-13 395 917</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>98 115 782</b>	<b>98 716 318</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	68 665 893	69 178 213
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 665 893</b>	<b>69 178 213</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	480 000	480 000
Leverantörsskulder	Not 19	1 624 680	662 067
Skatteskulder	Not 20	14 900	11 475
Övriga skulder	Not 21	396 307	49 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 678 938	1 251 991
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 194 825</b>	<b>2 454 630</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>171 976 500</b>	<b>170 349 161</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 632 041	6 535 534
Hyror, bostäder	658 410	684 107
Hyror, lokaler	678 117	668 747
Hyror, garage	437 266	588 441
Hyror, p-platser	238 520	145 235
Hyror, övriga	30 348	72 384
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-40 894	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-33 825	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-38 800	-42 515
Elavgifter	587 332	495 008
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 148 515</b>	<b>9 146 941</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	12 296	14 136
Övriga ersättningar	21 132	2 420
Fakturerade kostnader	180	18 282
Övriga rörelseintäkter	42 287	88 011
Försäkringsersättningar	683 446	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>759 341</b>	<b>122 849</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-888 512	-290 015
Reparationer	-874 896	-912 854
Självrisk	0	-1 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-241 390	-234 058
Försäkringspremier	-170 977	-193 378
Kabel- och digital-TV	-431 842	-431 000
Obligatoriska besiktningar	-9 530	-34 624
Bevakningskostnader	-2 943	0
Snö- och halkbekämpning	-65 501	-229 125
Statuskontroll	-6 000	-9 188
Förbrukningsinventarier	-15 309	-4 934
Vatten	-251 017	-320 238
Fastighetsel	-704 569	-670 022
Uppvärmning	-1 598 600	-1 778 383
Sophantering och återvinning	-248 856	-248 715
Förvaltningsarvode drift	-799 522	-1 083 352
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 309 464</b>	<b>-6 441 386</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-465 083	-388 855
Lokalkostnader	0	-1 350
IT-kostnader	-3 254	-23 592
Arvode, yrkesrevisor	-33 750	-32 735
Övriga förvaltningskostnader	-52 483	-50 139
Kreditupplysningar	0	-999
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 936	0
Kontorsmateriel	0	-3 858
Telefon och porto	0	-348
Medlems- och föreningsavgifter	-8 550	-4 163
Konsultarvoden	0	-438
Bankkostnader	-2 975	-4 314
Övriga externa kostnader	-39 194	-69 813
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-625 225</b>	<b>-580 604</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-177 400	-170 200
Sammanträdesarvoden	-4 000	0
Sociala kostnader	-41 984	-48 798
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-223 384</b>	<b>-218 998</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 883 827	-1 524 141
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-688 272	-688 272
Avskrivning Markanläggningar	-51 158	-51 158
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 444	-6 444
Avskrivning Installationer	-43 601	-43 601
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 673 302</b>	<b>-2 313 616</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 185	30 121
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	64
Övriga ränteintäkter	0	1 739
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>18 187</b>	<b>31 924</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-695 203	-689 642
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-695 203</b>	<b>-689 642</b>

**Not 10 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	74 988 000	74 988 000
Byggnadsinventarier	30 972 221	30 972 221
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggning	2 302 151	2 302 151
	<b>170 069 141</b>	<b>170 069 141</b>
 <b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	9 016 414	
	<b>9 016 414</b>	<b>0</b>
 <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>179 085 555</b>	<b>170 069 141</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-8 551 729	-6 339 316
Markanläggningar	-173 681	-122 523
	<b>- 8 725 410</b>	<b>- 6 461 839</b>
 <b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 572 099	-2 212 413
Årets avskrivning markanläggningar	-51 158	-51 158
	<b>- 2 623 317</b>	<b>- 2 263 571</b>
 <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 11 348 667</b>	<b>- 8 725 410</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>167 736 888</b>	<b>161 343 731</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	103 852 806	97 408 492
Mark	61 806 769	61 806 769
Markanläggningar	2 077 312	2 128 470

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
**Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	64 471	64 471
Installationer	436 014	436 014
	<b>500 485</b>	<b>500 485</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>500 485</b>	<b>500 485</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-58 012	-51 568
Installationer	-386 666	-343 065
	<b>- 444 678</b>	<b>- 394 633</b>

**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-6 444	-6 444
Installationer	-43 601	-43 601
	<b>- 50 045</b>	<b>- 50 045</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-64 456	-58 012
Installationer	-430 267	-386 666
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 494 723</b>	<b>- 444 678</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>5 762</b>	<b>55 807</b>
--	--------------	---------------

**Varav**

Inventarier och verktyg	15	6 459
Installationer	5 747	49 348

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående nyanläggning	693 827	
<b>Vid årets slut</b>	<b>693 827</b>	

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 258	46 936
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>13 258</b>	<b>46 936</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	319 537	319 539
Andra kortfristiga fordringar	0	46 493
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>319 537</b>	<b>366 032</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 081	70 815
Förutbetald kabel-tv-avgift	107 976	107 727
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	608 787	18 080
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>766 844</b>	<b>196 622</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	2 200	0
Bankmedel SEB	67 890	79 206
Bankmedel SBAB	1 537 128	5 518 943
Förvaltningskonto i Swedbank	833 156	2 741 885
Transaktionskonto		
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 440 384</b>	<b>8 340 034</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	69 145 893	69 658 213
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 000	-480 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>68 665 893</b>	<b>69 178 213</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,94 %	2018-03-20	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	0,94 %	2018-03-20	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	0,82 %	2018-03-29	9 658 220,00	0,00	480 000,00	9 178 220,00
SBAB	0,82 %	2018-03-29	11 999 993,00	0,00	32 320,00	11 967 673,00
SBAB	1,26 %	2020-03-20	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,26 %	2020-03-20	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>69 658 213</b>	<b>0</b>	<b>512 320</b>	<b>69 145 893</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	480 000	480 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>480 000</b>	<b>480 000</b>

## Not 19 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	1 624 680	662 067
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 624 680</b>	<b>662 067</b>

## Not 20 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	14 900	11 475
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>14 900</b>	<b>11 475</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Lån under betalning	306 147	0
Mottagna depositioner	22 540	22 540
Skuld för moms	6 454	4 456
Skuld sociala avgifter och skatter	11 700	22 101
Skulder för löneavdrag	10	0
Avräkning hyror och avgifter	49 457	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>396 307</b>	<b>49 097</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 281	0
Upplupna driftskostnader	35 034	5 217
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 484	0
Upplupna elkostnader	75 742	73 371
Upplupna vattenavgifter	0	27 502
Upplupna värmekostnader	172 108	340 024
Upplupna kostnader för renhållning	6 373	18 689
Upplupna styrelsearvoden	55 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 521 154	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 400	20 120
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	751 362	767 068
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 678 938</b>	<b>1 251 991</b>

**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	76 145 900	71 972 350

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

2018-04-18

Ort och datum



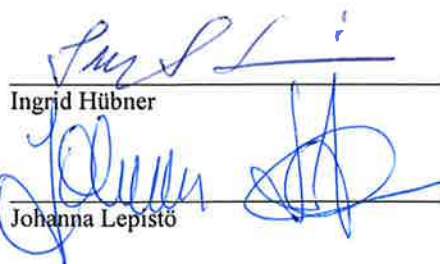
---

Per Eriksson



---

Daniele Cardinale



---

Ingrid Hübner



---

Johanna Lepistö

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-18

Focus Revision



---

Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

#### Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

#### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

#### Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

#### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

#### Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

#### Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

#### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

#### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Gröna Husen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Gröna Husen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



## Förvaltningsberättelse – 2017

Styrelsen har bestått av: Per Eriksson, Ingrid Hübner, Johanna Lepistö, Tommy Jonsson, Mia Nagorny, Jerry Paul Onyeche

Föreningsstämma hölls den 10/5 2017.

Vid mötet framröstades 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

Styrelsen har därefter varit konstituerad enligt följande:

Ordförande	Per Eriksson
Sekreterare	Ingrid Hübner
Ledamot	Johanna Lepistö
Ledamot	Tommy Jonsson
Ledamot	Daniele Cardinale
Suppleant	Mia Nagorny
Suppleant	Jerry Paul Onyeche

Tommy Jonsson avgick ur styrelsen den 1/7 pga flyttning från området.

### Möten 2017:

Under tiden 1/1 – 31/12 2017

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten och 2 konstituerande möten.  
En extra stämma hölls den 5/9.

Styrelsen har dessutom haft möten med:

- Bruske&Delér angående fönsterrenovering
- Fog och Fönster angående fönsterrenovering
- Besqab angående ev. försäljning av föreningens mark
- Åke Sundvall Bygg angående ev. försäljning av mark

Styrelsemöten har skett i lokal i Nya Föreningsgården, Larsberg.  
Årsstämma och extrastämma hölls också i dessa lokaler.

### Händelser

Fuktmätningen i förskolorna är avslutad och ingen förekomst av fukt finns.

Avflyttningskontroll vid lägenhetsförsäljning har utförts av Riksbyggen vid 8 tillfällen och några efterkontroller har gjorts.

Balkonginglasning - bygglov beviljades och uppdraget gick till Nordiska Inglassningar.

Bruske&Delér Fönsterrenoveringar fick uppdraget att renovera fönster. Sju offerter kom in, och tre entreprenörer bjöds in, varav en tackade nej.

I hyreslägenheterna och på förskolorna har även innerbågarna målats.

Besiktning av taken har utförts och de var i stort behov av renovering. Styrelsen tog därför beslut på att låna för att kunna åtgärda detta 2017-2018. Uppdraget gick till Nynäs Tak, efter att styrelsen haft tre offerter att ta ställning till. Goda rekommendationer från förvaltaren Riksbyggen blev avgörande.

Bygglovsansökan har beviljats av Länsstyrelsen för montering av solpaneler på tak till senast 30/6.  
Bidraget uppgår till 30% av kostnaden.



Upphandling av solpaneler har gjorts av Eco Tech. Sex offerter hade tagits in och styrelsen valde att ge uppdraget till German Solar.

Ballofixer har installerats i samtliga hyreslägenheter.

Lekplatsen har rustats upp, lekställningen har bytts ut och säkerhetsåtgärder vidtagits.

Utemiljön har säkerhetsbesiktigats, och samtliga anmärkningar har åtgärdats.

Filmning av stående avloppsstammar och stickprovskontroller har utförts inför kommande stambyten. De blev godkända. Ny kontroll ska göras 2019.

Slamspolning har gjorts av Masab i samtliga brunnar, och oljeavskiljare har tömts.

Utebelysningen har bytts ut, då den gamla var föråldrad, och ljuskällorna förbjudna att köpa.

En säkerhetsbesiktning av den inre miljön i garage och källare har gjorts. Styrelsen gav uppdraget till Dafo. Under våren kommer styrelsen att anlita Brandförsvaret för att säkerställa att kraven har uppfyllts.

Delar av garaget har renoverats p.g.a. läckage.

Fuktskador har drabbat två lägenheter p.g.a. läckage i marken. Skadorna har åtgärdats via förvaltaren Riksbyggen och reglerats av försäkringsbolaget Vardia.

En grannsamverksgrupp har bildats i samarbete med polisen

Anmodan om boendes uteplatser har skickats ut och kommer att följas upp under första kvartalet 2018.

En hyreslägenhet har lämnats till föreningen och kommer att säljas första kvartalet 2018.

Vinterskötseln under våren 2017 sköttes av Bjurvéns.

Sommar- och höstskötseln har utförts av HSB Mark & Trädgård.

Vinterskötseln under hösten 2017 har utförts av Lybab AB

Styrelsen har haft offerter från Ikano, Besqab och Åke Sundvall gällande försäljning av delar av föreningens mark. Åke Sundvalls offert bedömdes som den bästa för föreningen. Ett pris på 16.200 kr/kvm ljus BTA kommer att betalas till föreningen om byggplanerna går i lås. Ett samarbetsavtal kommer att skrivas under första kvartalet 2018. Beslut ska även tas vid ordinarie årsstämma och en extra stämma, om föreningen går vidare med försäljning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Gröna Husen Lidingö  
Org.nr. 769607-7531

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gröna Husen Lidingö 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorers 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 revisionsred 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 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 Gröna Husen Lidingö 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 18 april 2018



Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor