



# Årsredovisning 2016

Brf Jordgubben 18

Org. 769605-0660

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Brf Jordgubben 18  
Polhemsgatan 38, 112 30 Stockholm

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentiaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentiaforvaltning.se)  
[www.agentiaforvaltning.se](http://www.agentiaforvaltning.se)

ck  
MC

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Jordgubben 18 i Stockholms kommun, förvärvades 2001-04-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Polhemsgatan 38. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1992.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1756 kvm, varav 1 571 kvm utgör lägenhetsyta och 185 kvm lokalyta. Antal lägenheter uppgår till 31. Av dessa lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Försäkring till fullvärde finns tecknad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen och styrelsen arbetar löpande med underhåll och genomför åtgärder för att på bästa sätt förvalta fastigheten. En teknisk underhållsplan togs fram under 2014 för att bättre kunna planera och utföra kommande tekniska underhållsåtgärder.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	1995
Energideklaration	2009
Fasadrenovering	2011
Målning trapphus	2011
Godkänd OVK samt åtgärder	2013
Fastighetsbesiktning avseende fukt	2013
Teknisk underhållsplan	2014
Omläggning skiffertak	2015
Byte av huvudfläkt	2015

Avseende Fastighetsförvaltning har föreningen avtal med Penas Städ & Fastighetservice gällande städning och med Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende fastighetsskötsel.

Föreningen registrerades 1999-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-16.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

<b>Medlemmar</b> i föreningen uppgick vid årets början till	38
Nyttillkomna under året är	8
Avgående under året är	7
Medlemsantalet vid årets slut är	39

Under året har 5 överlåtelse skett men ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

MD

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kristina Lyckeros	ledamot/ordf.
Stefan Cronert	ledamot/kassör
Claes Forsgårdh	ledamot/sekr.
Christoffer Kaiser	ledamot
Siv Ewerlöf	suppleant
Karl Leahlander	suppleant

Till ordinarie revisor har valts Madelene Sundell, Kleberg Revision AB.

**Valberedningen** består av Amanda Sterner och Christopher Lindh varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsensammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Händelser under räkenskapsåret

Bl a följande händelser och aktiviteter har skett under räkenskapsåret:

- 3 kommittéer etablerade för löpande förvaltning och trivsel i fastigheten. Samtliga kommittéer har träffats och startat upp.
- Stampsolning
- Åtgärdat torktumlare och torkskåp i tvättstugan
- Ansning av träd
- Byggt pergola i trädgård
- Trivselkommittéen har genomfört AW för medlemmarna
- Besiktning Anticimex
- Sotning genomförd
- Hyresförhandling med lägenhetsinnehavare
- Administrerat ett flertal lägenhetsförsäljningar och överlåtelser
- Översyn fastighetsförsäkring, ekonomisk förvaltning och städbolag
- Inhämtat offert för renovering kungsbalkong och hiss
- Inhämtat offert och beställt besiktning av ventilation
- Utformat riktlinjer för andrahandsuthyrning och försäljning
- Facebook-grupp etablerad

Föreningens resultat för år 2016 är -136 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -1 264 Kkr. Förändringen beror främst på minskade kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat vilket beror på en lägre räntenivå på föreningens lån.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 339 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 203 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 203 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 56 Kkr.

Totalt har föreningen amorterat 71 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Stampsolning	26
Besiktning Anticimex	10
Sotning	5

MO

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till ca 100 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Åtgärder efter ventilationsbesiktning	2017	*)
Renovering kungsbalkong och fasad	2017	17
Renovering hiss	2017	70
Hårdare ansning av träd	2017	6
Åtgärda dörrstängare vid entré Unga forskare	2017	

\*) Finansiering fördelas mellan medlemmar och/eller föreningen beroende på vilka åtgärder som krävs

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	26 332 153	6 176 482	883 412	-1 512 707	-1 263 981
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond			113 112		
Balanseras i ny räkning				-1 377 093	1 263 981
Årets resultat					-135 897
<b>Belopp vid årets utgång</b>	26 332 153	6 176 482	996 524	-2 889 800	-135 897

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	1 341	1 343	1344	1 361	1 372
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-136	-1 264	-163	61	96
Soliditet, %	72,2	72,1	72,9	71,6	71,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	679	679	670	678	678
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 639	7 686	7 714	7 883	7 910
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 555	17 555	17 555	17 498	17 498
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,67	1,90	2,80	3,17	4,44
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,7	28,6	28,5	28,4	28,5

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 889 800
Årets resultat	<u>-135 897</u>
	-3 025 697
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	142 644
I ny räkning överföres	<u>-3 168 341</u>
	-3 025 697

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

WD

ca  
H  
se

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 340 717	1 342 529
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 340 717</b>	<b>1 342 529</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-763 133	-1 880 133
Övriga externa kostnader	4	-150 230	-167 933
Personalkostnader	5	-32 102	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 690	-338 690
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 284 155</b>	<b>-2 386 756</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>56 562</b>	<b>-1 044 227</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		55	60
Räntekostnader		-192 514	-219 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 459</b>	<b>-219 754</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-135 897</b>	<b>-1 263 981</b>

MO

ca  
sc  
R

# BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	39 934 598	40 231 894
Inventarier, verktyg och installationer	7	342 819	384 213
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 277 417</b>	<b>40 616 107</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 277 417</b>	<b>40 616 107</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		4 256	5 471
Övriga fordringar		150	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	67 526	21 973
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 932</b>	<b>27 539</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 887 942</b>	<b>1 831 416</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 959 874</b>	<b>1 858 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 237 291</b>	<b>42 475 062</b>

MD

ca  
see  
JK



# BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	32 508 635	32 508 635
Fond för yttre underhåll	996 525	883 413
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>33 505 160</b>	<b>33 392 048</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-2 889 800	-1 512 707
Årets resultat	-135 897	-1 263 981
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 025 697</b>	<b>-2 776 688</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 479 463</b>	<b>30 615 360</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	11 428 976	11 488 976
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 428 976</b>	<b>11 488 976</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	30 000	40 776
Leverantörsskulder	106 438	111 040
Övriga skulder	14 602	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 177 812	218 910
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>328 852</b>	<b>370 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>42 237 291</b>	<b>42 475 062</b>

MO

Handwritten signatures and initials.

## KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	56 562	-1 044 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	338 690	338 690
Erhållen ränta mm	55	60
Erlagd ränta	-192 514	-219 814
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>202 793</b>	<b>-925 291</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-44 393	-14
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-4 602	108 735
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-26 496	-11 436
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>127 302</b>	<b>-828 006</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-215 616
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-215 616</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-70 776	-40 776
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-70 776</b>	<b>-40 776</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>56 526</b>	<b>-1 084 398</b>
Likvida medel vid årets början	1 831 416	2 915 814
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 887 942</b>	<b>1 831 416</b>

MD

de  
sc  
V

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad:	100 år, (1 %)
Fastighetsförbättringar:	50 år, (2 %)
Inventarier/installationer:	5 - 20 år, (5 - 20 %)

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter	1 018 080	1 018 155
	Hysesintäkter bostäder	96 888	96 887
	Hysesintäkter lokaler	186 476	186 452
	Intäkter kabel tv	26 640	26 642
	Överlåtelseavgifter	5 540	7 779
	Pantförskrivningsavgifter	2 662	5 334
	Övriga intäkter	4 431	1 280
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 340 717</b>	<b>1 342 529</b>

WMO

ck  
32  
JL

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel inkl extradeb	-32 353	-31 441
	Städning inkl entrémattor	-45 382	-39 076
	Fastighetsel	-58 241	-47 780
	Fjärrvärme	-279 752	-262 340
	Vatten och avlopp	-22 720	-21 481
	Sophämtning	-36 808	-36 886
	Kabel tv	-44 880	-43 876
	Hissbesiktningar	-1 125	-1 094
	Reparationer och underhåll	-152 667	-1 299 205
	Fastighetsavgift-skatt	-50 788	-49 573
	Sotning	-5 076	-15 538
	Försäkringar	-33 341	-31 843
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-763 133</b>	<b>-1 880 133</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förbrukningsmaterial och -inventarier	-4 074	-3 781
	Förenings- och serviceavgifter	-4 950	-4 950
	Revisionsarvode	-17 700	-25 206
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	-76 066	-82 174
	Kostnader styrelsemöten, mm	-1 418	-11 468
	Konsultarvoden	-34 350	-34 649
	Övriga externa kostnader	-11 672	-5 705
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-150 230</b>	<b>-167 933</b>
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	25 000	0
	Sociala avgifter	7 102	0
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>32 102</b>	<b>0</b>
<b>Noter till balansräkningen</b>			
Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	41 755 738	41 755 738
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 755 738	41 755 738
	Ingående avskrivningar	-1 523 844	-1 226 548
	Årets avskrivningar	-297 296	-297 296
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 821 140	-1 523 844
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 934 598</b>	<b>40 231 894</b>
	Redovisat värde byggnader	27 183 598	27 480 894
	Redovisat värde mark	12 751 000	12 751 000
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>39 934 598</b>	<b>40 231 894</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	47 548 000	37 704 000
	varav byggnader:	20 548 000	19 304 000

MS CA  
set  
J

## NOTER

<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	576 618	361 002		
	Inköp	0	215 616		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>576 618</b>	<b>576 618</b>		
	Ingående avskrivningar	-192 405	-151 011		
	Försäljningar/utrangeringar	-41 394	0		
	Årets avskrivningar	0	41 394		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-233 799</b>	<b>-192 405</b>		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>342 819</b>	<b>384 213</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>		
	Försäkringspremier	32 817	10 753		
	Kabel-TV	11 457	11 220		
	Ekonomisk förvaltning	19 303	0		
	Övriga förutbetalda kostnader	3 949	0		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>67 526</b>	<b>21 973</b>		
<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>		
	Amortering inom 1 år	30 000	40 776		
	Amortering inom 2 till 5 år	120 000	163 104		
	Amortering efter 5 år	11 308 976	11 325 872		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 458 976</b>	<b>11 529 752</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkors- ändring</b>	<b>Ränta</b>	<b>Amortering 2017</b>	<b>Skuld per 2016-12-31</b>
	Stadshypotek	2017-02-02	1,450%		4 676 234
	Stadshypotek	2020-04-30	1,770%		3 812 742
	Nordea Hypotek	rörligt lån	2,101%	30 000	2 970 000
	<b>Summa</b>			<b>30 000</b>	<b>11 458 976</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>30 000</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>11 428 976</b>
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>		
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	132 205	135 213		
	Fjärrvärmekostnad	0	37 455		
	Revisionskostnad	18 000	18 000		
	Upplupna utgiftsräntor	22 531	22 669		
	Övriga upplupna kostnader	5 076	5 573		
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>177 812</b>	<b>218 910</b>		

MO

*[Handwritten signature]*

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	19 550 000	19 550 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 550 000</b>	<b>19 550 000</b>

### Not 12 Händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har under 2017 beslutat om byte av både ekonomisk förvaltare och städbolag.

Stockholm den



Kristina Lyckeros



Stefan Cronert

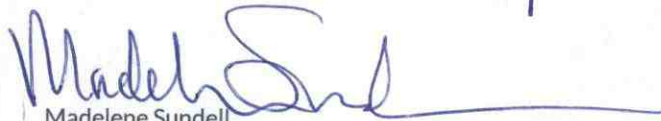


Claes Forsgårdh



Christoffer Kaiser

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4-17



Madelene Sundell  
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE  
Till föreningsstämman i  
Brf Jordgubben 18 org.nr 769605-0660

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jordgubben 18 för år 2016.

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 2016 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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



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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Jordgubben 18 för år 2016 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.

MD



*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 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 26 april 2017

  
Madelene Sundell Karlsson  
Auktoriserad revisor