



Årsredovisning 2017

Brf Jordgubben 18

Org nr 769605-0660

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10 |
| Underskrifter | 13 |

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
www.agentiaforvaltning.se

WD

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 styrelseansvarsförsäkring.

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 |
| Fasadreovering | 2011 |
| Målning trapphus | 2011 |
| Godkänd OVK samt åtgärder | 2013 |
| Fastighetsbesiktning avseende fukt | 2013 |
| Teknisk underhållsplan | 2014 |
| Omläggning skiffertak | 2015 |
| Byte huvudfläkt | 2015 |
| Stamspolning | 2016 |
| Besiktning Anticimex | 2016 |
| Sotning | 2016 |

Avseende Fastighetsförvaltning har föreningen avtal med Penas Städ & Fastighetsservice 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

| | |
|--|----|
| Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till | 39 |
| Nyttillkomna under året är | 11 |
| Avgående under året är | 7 |
| Medlemsantalet vid årets slut är | 43 |

Under året har 5 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------------|----------------|
| Emilia Darlöf | ledamot/ordf. |
| Michael Nilsson | ledamot/kassör |
| Claes Forsgårdh | ledamot/sek. |
| Anders Menzinsky | ledamot |
| (har avgått under året) | |
| Stephane Le Ruyet | suppleant |
| Kristina Lyckeros | suppleant |

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

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

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11. 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

Föreningens resultat för år 2017 är -156 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -136 Kkr. Förändringen beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 339 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 183 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 183 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån har föreningen ett negativt kassaflöde med -1 460 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året amorterat 1 556 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutades om oförändrade årsavgifter.

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

| Genomförd åtgärd | Kkr |
|-----------------------------------|-----|
| Renovering hiss | 81 |
| Renovering kungsbalkong och fasad | 38 |

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.

MO

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 26 332 153 | 6 176 482 | 996 524 | -2 889 800 | -135 897 | 30 479 462 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 142 644 | -142 644 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -135 897 | 135 897 | |
| Årets resultat | | | | | -155 722 | -155 722 |
| Belopp vid årets utgång | 26 332 153 | 6 176 482 | 1 139 168 | -3 168 341 | -155 722 | 30 323 740 |

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 1 373 | 1 341 | 1 343 | 1 344 | 1 361 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -156 | -131 | -1 264 | -163 | 61 |
| Soliditet, % | 75,1 | 72,2 | 72,1 | 72,9 | 71,6 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 677 | 679 | 679 | 670 | 678 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 6 602 | 7 639 | 7 686 | 7 714 | 7 883 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 17 555 | 17 555 | 17 555 | 17 555 | 17 498 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,73 | 1,67 | 1,90 | 2,80 | 3,17 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 25,0 | 28,7 | 28,6 | 28,5 | 28,4 |

* 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 | -3 168 341 |
| Årets resultat | -155 722 |
| | <hr/> |
| | -3 324 063 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 142 644 |
| Ur yttre fond ianspråk tas | -119 000 |
| I ny räkning överföres | -3 466 707 |
| | <hr/> |
| | -3 324 063 |

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.

WJO

RESULTATRÄKNING

| | | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | <u>1 373 368</u> | <u>1 340 717</u> |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 1 373 368 | 1 340 717 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -824 971 | -763 133 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -129 109 | -150 230 |
| Personalkostnader | 5 | -51 815 | -32 102 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-338 690</u> | <u>-338 690</u> |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 344 585 | -1 284 155 |
| Rörelseresultat | | 28 783 | 56 562 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 55 |
| Räntekostnader | | <u>-184 505</u> | <u>-192 514</u> |
| Summa finansiella poster | | -184 505 | -192 459 |
| Årets resultat | | -155 722 | -135 897 |

VRO

BALANSRÄKNING

| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 39 637 302 | 39 934 598 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 301 425 | 342 819 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 39 938 727 | 40 277 417 |
| Summa anläggningstillgångar | | 39 938 727 | 40 277 417 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hysesfordringar | | 3 056 | 0 |
| Aktuell skattefordran | | 2 799 | 4 256 |
| Övriga fordringar | | 132 101 | 150 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 14 499 | 67 526 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 152 455 | 71 932 |
| Kassa och bank | | 427 627 | 1 887 942 |
| Summa omsättningstillgångar | | 580 082 | 1 959 874 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 40 518 809 | 42 237 291 |

W

BALANSRÄKNING

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 32 508 635 | 32 508 635 |
| Fond för yttre underhåll | 1 139 169 | 996 525 |
| Summa bundet eget kapital | 33 647 804 | 33 505 160 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserad vinst eller förlust | -3 168 341 | -2 889 800 |
| Årets resultat | -155 722 | -135 897 |
| Summa fritt eget kapital | -3 324 063 | -3 025 697 |
| Summa eget kapital | 30 323 741 | 30 479 463 |
| Långfristiga skulder | 9 | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 862 424 | 11 428 976 |
| Summa långfristiga skulder | 9 862 424 | 11 428 976 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristigdel av långfristiga skulder | 40 776 | 30 000 |
| Leverantörsskulder | 27 730 | 106 438 |
| Övriga skulder | 23 815 | 14 602 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 240 323 | 177 812 |
| Summa kortfristiga skulder | 332 644 | 328 852 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 40 518 809 | 42 237 291 |

mo

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 28 783 | 56 562 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 338 690 | 338 690 |
| Erhållen ränta mm | 0 | 55 |
| Erlagd ränta | <u>-184 505</u> | <u>-192 514</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 182 968 | 202 793 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -3 056 | 0 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -78 924 | -44 393 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -78 708 | -4 602 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | <u>73 181</u> | <u>-26 496</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 95 461 | 127 302 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering långfristiga lån | <u>-1 555 776</u> | <u>-70 776</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 555 776 | -70 776 |
| Förändring av likvida medel | -1 460 315 | 56 526 |
| Likvida medel vid årets början | <u>1 887 942</u> | <u>1 831 416</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 427 627 | 1 887 942 |

WAO

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 1 315 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. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2017 | 2016 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 1 015 706 | 1 018 080 |
| | Hyresintäkter bostäder | 98 725 | 96 888 |
| | Hyresintäkter lokaler | 206 400 | 186 476 |
| | Intäkter kabel tv | 43 439 | 26 640 |
| | Överlåtelseavgifter | 6 684 | 5 540 |
| | Pantförskrivningsavgifter | 2 230 | 2 662 |
| | Övriga intäkter | 184 | 4 431 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 1 373 368 | 1 340 717 |

MO

NOTER

| Not 3 | Driftkostnader | 2017 | 2016 |
|----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsskötsel | 33 973 | 32 353 |
| | Städning och entrémattor | 42 565 | 45 382 |
| | Fastighetsel | 61 705 | 58 241 |
| | Fjärrvärme | 286 157 | 279 752 |
| | Vatten och avlopp | 23 891 | 22 720 |
| | Sophämtning | 37 981 | 36 808 |
| | Kabel tv | 40 098 | 44 880 |
| | Hissbesiktningar | 1 156 | 1 125 |
| | Reparationer och underhåll | 206 248 | 152 667 |
| | Fastighetsförsäkring | 38 952 | 33 341 |
| | Fastighetsskatt/avgift | 52 245 | 50 788 |
| | Övriga driftkostnader | 0 | 5 076 |
| | Summa driftkostnader | 824 971 | 763 133 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2017 | 2016 |
| | Ekonomisk förvaltning inkl extradeb | 77 681 | 76 066 |
| | Revisionsarvode | 28 075 | 17 700 |
| | Konsultarvoden | 0 | 34 350 |
| | Förenings- och serviceavgifter | 4 997 | 4 950 |
| | Förbrukningsmaterial och -inventarier | 7 530 | 4 074 |
| | Kostnader styrelsemöten, mm | 1 598 | 1 418 |
| | Övriga externa kostnader | 9 228 | 11 672 |
| | Summa övriga externa kostnader | 129 109 | 150 230 |
| Not 5 | Personalkostnader | 2017 | 2016 |
| | Styrelsearvoden | 40 000 | 25 000 |
| | Sociala kostnader | 11 815 | 7 102 |
| | Summa personalkostnader | 51 815 | 32 102 |
| Noter till balansräkningen | | | |
| Not 6 | Byggnader och mark | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 41 755 738 | 41 755 738 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 41 755 738 | 41 755 738 |
| | Ingående avskrivningar | -1 821 140 | -1 523 844 |
| | Årets avskrivningar | -297 296 | -297 296 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 118 436 | -1 821 140 |
| | Utgående redovisat värde | 39 637 302 | 39 934 598 |
| | Redovisat värde byggnader | 26 886 302 | 27 183 598 |
| | Redovisat värde mark | 12 751 000 | 12 751 000 |
| | Summa redovisat värde | 39 637 302 | 39 934 598 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastighet: | 47 548 000 | 47 548 000 |
| | varav byggnader: | 20 548 000 | 20 548 000 |

NOTER

| | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 576 618 | 576 618 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 576 618 | 576 618 |
| | Ingående avskrivningar | -233 799 | -192 405 |
| | Årets avskrivningar | -41 394 | -41 394 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -275 193 | -233 799 |
| | Utgående redovisat värde | 301 425 | 342 819 |

| | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Försäkringspremier | 8 187 | 32 817 |
| | Kabel-TV | 5 725 | 11 457 |
| | Ekonomisk förvaltning | 0 | 19 303 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 587 | 3 949 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 499 | 67 526 |

| | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | Långfristiga skulder | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Amortering inom 1 år | 40 776 | 30 000 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 163 104 | 120 000 |
| | Amortering efter 5 år | 9 699 320 | 11 308 976 |
| | Summa långfristiga skulder | 9 903 200 | 11 428 976 |

| Kreditgivare | Villkors- ändring | Ränta % | Amortering 2018 | Skuld per 2017-12-31 |
|-----------------------------------|----------------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 2020-04-30 | 1,77 | 40 776 | 3 771 966 |
| Stadshypotek | 2018-01-11 | 1,15 | | 2 955 000 |
| Stadshypotek | 2018-02-02 | 1,15 | | 3 176 234 |
| Summa | | | 40 776 | 9 903 200 |
| Avgår kortfristig del | | | | 40 776 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 9 862 424 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Förutbetalda årsavgifter/hyror | 139 584 | 132 205 |
| | Fjärrvärmekostnad | 42 902 | 0 |
| | Revisionskostnad | 23 000 | 18 000 |
| | Upplupna utgiftsräntor | 24 469 | 22 531 |
| | Övriga upplupna kostnader | 10 368 | 5 076 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 240 323 | 177 812 |

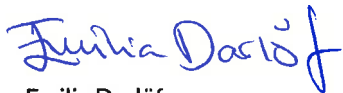
WAD

NOTER


Övriga noter

| Not 11 Ställda säkerheter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 550 000 | 19 550 000 |
| Summa ställda säkerheter | 19 550 000 | 19 550 000 |

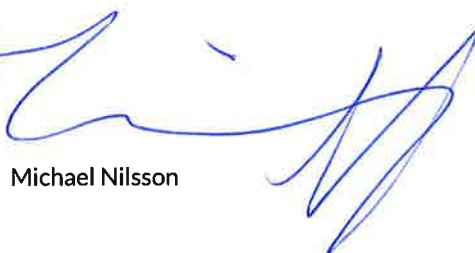
Stockholm den 17/5-2018



Emilia Darlöf



Claes Forsgårdh



Michael Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 - 2018



Madelene Sundell Karlsson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 18
Org.nr. 769605-0660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 18 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 18 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 22 maj 2018



Madelene Sundell Karlsson

Auktoriserad revisor