

# Brf Albatrossen Enköping

Org nr 769629-4086

---

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Albatrossen Enköping har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 2016-01-19 SHH Projekt nr 18 AB som var ägare av fastigheten Enköping Åkersberg 2:46. Fastigheten har därefter via transportköp överförts från SHH Projekt nr 18 AB till föreningen.

SHH Projekt nr 18 AB har tecknat ett entreprenadkontrakt med SHH Bostadsproduktion AB 2016-01-20 för uppförande av föreningens hus med 48 lägenheter.

I föreningen finns också 48 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar samt 4 gästparkeringar och en handdikapp-plats.

Enligt aktieöverlåtelseavtalet ska slutlig reglering och fastställande av tilläggsköpeskillningen ske 30 dagar efter genomförd slutbesiktning och erhållet slutbevis från kommunen. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning 2017-05-30. Slutbesked erhöles 2017-06-07.

Slutlig reglering genomfördes 2017-09-19. Nettingavtal mellan föreningen, SHH Bostadsutveckling AB och SHH Projekt nr 18 AB träffades 2017-09-29 och föreningen har därmed reglerat samtliga mellanhavanden med entreprenören i sin helhet.

Fastigheten var under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Efter entreprenadtiden är fastigheten försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Föreningen har tecknat avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB om ekonomisk och teknisk förvaltning fr.o.m 2017-06-15. Förvaltningsavtalet löper på två år.

#### Kostnadskalkyl och ekonomisk plan

Kostnadskalkyl upprättades 2015-01-28 och föreningen erhöles tillstånd att ta emot förskott 2015-09-01.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2017-03-22. Samtliga 48 lägenheter är på bokslutsdagen 2017-12-31 upplåtna med bostadsrätt.

Beräknat anskaffningsvärde enligt kostnadskalkylen uppgår till 102 060 000 kr vilket finansieras med fastighetslån 38 000 000 kr och insatser 64 060 000 kr. Årsavgiften enligt kostnadskalkylen beräknas uppgå till 603 kr/kvm.

### Styrelse

Ann-Louise Gustafsson	Ledamot under perioden 2015-01-07 - 2017-05-22 Suppleant 2017-05-22 tv.
Karolina Eklöw	Suppleant 2015-08-10 -- 2017-05-22
Nina Persson	Ledamot under perioden 2016-04-14 -- 2017-05-22
Joel Sandin Persson	Ledamot under perioden 2016-04-14 -- 2017-05-22
Jonathan Hall	Ledamot fr.o.m 2017-05-22 tv.
Robert Hägg	Ledamot fr.o.m 2017-05-22 --2017-12-18
Åsa Lindvall	Ledamot fr.o.m 2017-05-22 tv.
Anne Mol	Ledamot fr.o.m 2017-05-22 tv.
Anela Coso	Ledamot fr.o.m 2017-10-12 tv.
Erik Bäck	Ledamot fr.o.m 2017-12-18 tv.
Sören Bejersten	Ledamot fr.o.m 2017-12-18 tv.
Jacob Sällström	Ledamot fr.o.m 2017-12-18 tv.

Firmateckning sker av styrelsen, av två ledamöter i förening eller av en ledamot i förening med suppleanten.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22. Föreningen har haft två extra föreningsstämmor under 2017 med beslut om att anta nya stadgar och ny styrelse.

### Stadgar och trivselregler

Föreningens stadgar registerades hos Bolagsverket 2017-07-05. Trivsel- och förhållningsregler avseende bland annat uppsättning av fönstermarkiser, inglasning och utbyggnation av uteplatser har tagits fram av styrelsen och delgivits medlemmarna.

### Föreningens skattemässiga status och latent skatteskuld

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs. föreningen var en oäkta bostadsrättsförening under räkenskapsåret.

Fastigheten har förvärvats via sk. paketering. Överlåtelsen har skett till marknadsvärdet och det är styrelsens bedömning att någon latent skatteskuld därmed inte föreligger.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Inflyttning skedde i juni 2017 och byggnaderna kommer troligen att åsättas värdeår 2017. Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift i 15 år fr.o.m värdeåret.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Som framgår ovan har föreningen registrerat bl.a. ekonomisk plan och tecknat ett antal avtal under året.

### **Medlemsinformation**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4	3
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	75	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	9	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	70	4

### Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 114	0	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	-158	-82	-19
Soliditet	%	62,4	15,8	88,9

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-100 750
Årets resultat	-157 925
Totalt	<u>-258 675</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till fond för yttre underhåll reserveras enligt stadgarna (6 månader  
fr.o.m inflyttning)

Balanseras i ny räkning	75 000
	-333 675
Totalt	<u>-258 675</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2	1 113 604	0
Övriga rörelseintäkter	2	495	0
		<hr/>	<hr/>
		1 114 099	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-549 705	0
Övriga externa kostnader		-72 650	-27 025
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 679	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-863 034	-27 025
<b>Rörelseresultat</b>		251 065	-27 025
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	-16 484
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		214 574	130 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 564	-169 126
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-408 990	-54 940
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-157 925	-81 965
Skatt på årets resultat		0	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets resultat</b>		-157 925	-81 965

Föreningens medlemmar flyttade in i juni 2017 och redovisade intäkter och kostnader omfattar därmed inte ett normalt verksamhetsår.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad och mark	4	101 567 301	6 254 305
Pågående nyanläggningar	5	0	1 469 659
		<u>101 567 301</u>	<u>7 723 964</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	6	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>101 567 301</u>	<u>7 723 964</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		0	31 771 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	0	115 352
		<u>0</u>	<u>31 887 001</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>731 873</u>	<u>327 661</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>731 873</u>	<u>32 214 662</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>102 299 174</u>	<u>39 938 626</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Upplåtelse av ny bostadsrätt		64 060 000	6 414 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad resultat		-100 750	-18 785
Årets resultat		-157 925	-81 965
		-258 675	-100 750
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 801 325</b>	<b>6 313 250</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		37 762 500	33 609 126
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 762 500</b>	<b>33 609 126</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	8, 9	190 000	0
Leverantörsskulder		97 395	6 250
Aktuella skatteskulder		132 848	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	315 106	10 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>735 349</b>	<b>16 250</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>102 299 174</b>	<b>39 938 626</b>



### Förändringar i eget kapital

	<u>Förskott/ Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning</b>	<b>6 414 000</b>			<b>-18 785</b>	<b>-81 965</b>
Ökning av förskott					
Upplåtelse av ny bostadsrätt	57 646 000				
Resultatdisposition av föreningsstämman				-81 965	81 965
Årets resultat					-157 925
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 060 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-100 750</b>	<b>-157 925</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en (rak) linjär avskrivningsplan tillämpas.

Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Årsavgifter	1 028 604	0
Hyror parkering	85 000	0
Summa	<u>1 113 604</u>	<u>0</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Övrig intäkt	495	0
Summa	<u>495</u>	<u>0</u>

**Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	0	-16 484
Summa	<u>0</u>	<u>-16 484</u>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<u>Mark</u>		
- mark	5 432 000	5 432 000
- lagfart	82 305	82 305
- pantbrev	21 875	0
- stämpelskatt	740 000	740 000
Omklassificeringar	-740 000	0
	<u>5 536 180</u>	<u>6 254 305</u>
<u>Byggnad och mark</u>		
Beräknat anskaffningskostnad enligt ekonomisk plan.	102 060 000	0
Slutlig reglering och fastställande av tilläggsköpeskillning i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet för SHH Projekt nr 18 AB	-252 020	0
	101 807 980	0
Ingående ackumulerade skrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-240 679	0
	<u>-240 679</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 679	0
	<u>101 567 301</u>	<u>6 254 305</u>
Taxeringsvärde byggnad	22 012 000	3 250 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	5 800 000

**Not 5 Pågående nyanläggningar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 469 659	206 402
-Under året nedlagda kostnader	346 320	1 263 257
-Under året genomförda omfördelningar	-1 815 979	0
Utgående nedlagda kostnader	<u>0</u>	<u>1 469 659</u>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inköp andelar	0	50 000
Genom försäljning av dotterföretag	0	-50 000
	-	-
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Koncernen

Org nr

Säte

SHH Projekt nr 18 AB

556997-8629

Stockholm

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	115 352
	-	-
	<u>0</u>	<u>115 352</u>

**Not 8 Långfristiga skulder**

**Räntebärande skulder**

<u>Långfristiga skulder</u>	<u>2017-12-31</u>	Amortering 2018	<u>2016-12-31</u>
Byggnadskreditiv	0		33 609 126
Handelsbanken, villkorsändring 2018-01-05, 1,24%	4 000 000	0	0
Handelsbanken, villkorsändring 2020-06-30, 1,25%	17 000 000	0	0
Handelsbanken, villkorsändring 2022-06-30, 1,59%	<u>16 762 500</u>	<u>190 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>37 762 500</b>	<b>190 000</b>	<b>33 609 126</b>



**Not 9 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	38 000 000	37 000 000
Avseende Skulder till kreditinstitut		
	<u>38 000 000</u>	<u>37 000 000</u>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	92 741	0
Förutbetalda årsavgifter	157 517	0
Revisionsarvode	30 000	10 000
Övriga poster	34 848	0
Summa	<u>315 106</u>	<u>10 000</u>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>

Stockholm 2018-03-23

Anela Coso

  
Anna-Karin Stöhre *ex fullmakt*

Jonathan Hall 

  
Åsa Lindvall

  
Anne Mol

Jacob Sällström

  
Sören  
Beck Bejersten

Erik Bäck 

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-05.

Price waterhouse Coopers AB

Patrik Adolfson  
Auktoriserad revisor

## FULLMAKT

Styrelsen i Bostadsrättsförening Albatrossen Enköping, org. nr 769629-4086, ("Föreningen") har befullmäktigat Anna-Karin Stöhre, pers. nr 820413-6249 att teckna Föreningens firma i förening med en av styrelseledamöterna eller i förening med suppleanten.

Fullmakten gäller från och med denna dag till dess att ny styrelse väljs vid ordinarie föreningsstämma 2018.

Enköping den 18 december 2017

För styrelsen i:

**BRF ALBATROSSEN ENKÖPING**



Namnteckning



Namnförtydligande

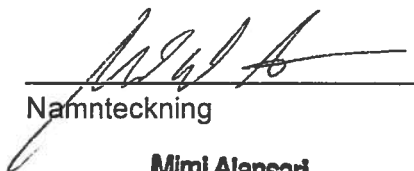


Namnteckning

**Ann-Louise Gustafsson**

Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevitnas:



Namnteckning

**Mimi Alansari**

Namnförtydligande



Namnteckning

**LIDA AMATIELLO**

Namnförtydligande



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Albatrossen Enköping org.nr 769629-4086

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Albatrossen Enköping för år 2017.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Albatrossen Enköping för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2018  
PricewaterhouseCoopers AB



Patrik Adolfson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor