

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stora Berg

769602-8492

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Noter | 8 |
| Revisionsberättelse | Bil. |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stora Berg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet i Sundbyberg, kv. Bageriet 1, förvärvades från Galco AB i oktober 1999. Föreningen tillträdde fastigheten 1999-10-05.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 22 lägenheter och 3 lokaler. Lokalerna är hyresrätter.

Föreningen äger fastigheten som har friköpt mark.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-----|---------------|
| 6st | 1 rum och kök |
| 6st | 2 rum och kök |
| 9st | 3 rum och kök |
| 1st | 4 rum och kök |

Total bostadsyta: 1 780 kvm

Total lokalyta: 394 kvm

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-06-24.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen registrerades hos PRV 1999-06-14.

Lokaler

Föreningens lokalhyresgäster har under året bestått av Espresso House Sweden AB (2015-01-02), Salongen, Landsvägen 41 HB (2010-07-01), Swerom Assistance och Consulting AB (2010-12-01).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring AB fr o m 1 maj. 2016. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1990.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad för bostäder med 1.315:-/lägenhet.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1% av tax.värdet

Lägenhetsöverlåtelser

2 st lägenhetsöverlåtelser har ägt rum under räkenskapsåret.
Föreningen hade vid årets slut 33 medlemmar.

Verksamhet under året som gått

Föreningen har följande avtal:

Emvix Förvaltning & Byggservice AB angående ekonomisk förvaltning.

CFAB, Cityförvaltning AB avseende teknisk förvaltning.

MEUS M2 AB avseende städning.

Norrenergi avseende fjärrvärme och kontroll av vår undercentral i fastigheten.

Vattenfall som elleverantör

Inspecta för kontrollbesiktning av vårt tryckkärl för värme- och vattentryck i vår fastighet.

DM Tak AB för snöskottning av våra yttertak inkl.borttagande av istappar från taket.

Hissteknik avseende kontinuerlig service och funktionskontroll av våra hissar. Den årliga kontrollbesiktningen av hissarna utförs av Hissbesiktningar i Sverige AB.

LåsPunkten AB avseende lås- och nyckelservice, dörrkontroll etc.

Comhem AB för TV (basutbud).

Sundbybergs stadsnät för fiberoptisk stadsnätanslutning för TV, bredband och telefoni för de som önskar ansluta sig.

Berendsen Textil AB avseende en entrématta i respektive entré.

Tebe Vent Service AB avseende service ventilation och OVK.

Kidde Sweden har avtal gällande årlig översyn av rökluckor på taken, samt brandsläckare i tvättstugan.

Föreningen har medlemskap i Bostadsrätterna Sverige.

Information till medlemmarna i föreningen har skett skriftligt via internbladet ”Klippet” och ”Meddelanden” samt via anslag i entréerna.

Föreningen äger marken till fastigheten Bageriet 1. Skötsel av föreningens innergård sker på entreprenad och kostnaden fördelas delvis med grannföreningen. Soprummet delas med grannföreningen och kostnaden fördelas rättvist mellan föreningarna.

Det tecknades avtal med nytt hisserviceföretag, Hissteknik i Stockholm AB, att gälla från 2017-01-01.

Brandsäkra AB har varit i kontakt med styrelsen gällande besiktning av brandskyddet, samt har offererat SBA (systematiskt brandskyddsarbete) som föreningen är ålagda.

Verksamhet under kommande år

Föreningens gemensamma städdag kommer att fortsätta under 2018.

Efter beslut om budget 2018, beslutades även om en nedsättning av avgiften med 15 %, att börja gälla fr.o.m. 1/1 2018.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 082 | 2 104 | 1 918 | 1 907 |
| Resultat efter finansiella poster | 167 | 260 | 301 | 195 |
| Soliditet (%) | 42 | 40 | 40 | 39 |
| Kassalikviditet (%) | 278 | 276 | 309 | 165 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Insatser & Uppl. avg | Kapital- tillskott | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-----------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 435 398 | 718 156 | 1 047 194 | 233 441 | 259 514 | 9 693 703 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 259 514 | -259 514 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 167 159 | 167 159 |
| Belopp vid årets utgång | 7 435 398 | 718 156 | 1 047 194 | 492 955 | 167 159 | 9 860 862 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst | 492 954 |
| Avsättning till yttre underhållsfond enl upprättad underhållsplan | 0 |
| Årets ianspråkstagande ur yttre underhållsfond | 0 |
| årets vinst | 167 159 |
| | 660 113 |
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll enl underhållsplan | 111 081 |
| i ny räkning överföres | 549 032 |
| | 660 113 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| Resultaträkning | Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 082 238 | 2 103 842 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 082 238 | 2 103 842 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparation och underhållskostnader | 3 | -496 211 | -460 933 |
| Driftskostnader | 4 | -680 983 | -663 352 |
| Fastighetsadministration | 5 | -144 005 | -91 493 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -373 881 | -405 423 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 695 080 | -1 621 201 |
| Rörelseresultat | | 387 158 | 482 641 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 78 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -219 999 | -223 205 |
| Summa finansiella poster | | -219 999 | -223 127 |
| Resultat efter finansiella poster | | 167 159 | 259 514 |
| Resultat före skatt | | 167 159 | 259 514 |
| Årets resultat | | 167 159 | 259 514 |

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 21 475 969 | 21 837 050 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 8 | 89 600 | 102 400 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 21 565 569 | 21 939 450 |
| Summa anläggningstillgångar | | 21 565 569 | 21 939 450 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 5 094 | 0 |
| Övriga fordringar | | 795 | 1 829 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 83 194 | 65 473 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 89 083 | 67 302 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 072 843 | 2 017 252 |
| Summa kassa och bank | | 2 072 843 | 2 017 252 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 161 926 | 2 084 554 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 23 727 495 | 24 024 004 |

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | | 7 094 289 | 7 094 289 |
| Upplåtelseavgifter | | 341 109 | 341 109 |
| Kapitaltillskott | | 718 156 | 718 156 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 047 194 | 1 047 194 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 200 748 | 9 200 748 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 492 954 | 233 441 |
| Årets resultat | | 167 159 | 259 514 |
| Summa fritt eget kapital | | 660 113 | 492 955 |
| Summa eget kapital | | 9 860 861 | 9 693 703 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 13 089 175 | 13 575 517 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 089 175 | 13 575 517 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 0 | 200 000 |
| Leverantörsskulder | | 220 521 | 96 810 |
| Övriga skulder | | 111 225 | 111 225 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 445 713 | 346 749 |
| Summa kortfristiga skulder | | 777 459 | 754 784 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 727 495

24 024 004

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-----------------------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Fasadrenovering | 10 år |
| Bredbandsinstallation | 10 år |
| Balkongförbättring | 10 år |
| Trapphusrenovering | 20 år |
| Takvärmekabel | 10 år |
| Hissombyggnation | 10 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 869 172 | 904 515 |
| Hyror lokaler | 1 126 032 | 1 112 902 |
| Hyror förråd | 18 000 | 18 000 |
| Bredbandsavgift | 8 520 | 7 500 |
| Fakt. Fastighetsskatt | 54 927 | 54 927 |
| Övriga intäkter | 5 587 | 5 997 |
| | 2 082 238 | 2 103 841 |

Not 3 Reparation och underhållskostnader

| | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande reparationer | 118 070 | 154 534 |
| Planerat Underhåll | 368 436 | 297 881 |
| Hisservice/Hissbesiktning | 9 705 | 8 518 |
| | 496 211 | 460 933 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 31 371 | 29 107 |
| Lokalvård | 56 411 | 51 757 |
| Snöröjning/sandning | 9 621 | 11 138 |
| Fastighetsel | 52 880 | 48 033 |
| Uppvärmning | 298 399 | 296 604 |
| Vatten | 38 687 | 38 806 |
| Sophämtning | 28 994 | 26 738 |
| Fastighetsförsäkringar | 20 838 | 23 308 |
| Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt | 87 770 | 86 736 |
| Kabel-TV avgift | 14 027 | 13 756 |
| Bredbandsavgift | 9 750 | 10 813 |
| Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier | 13 770 | 14 084 |
| Serviceavtal | 6 393 | 5 191 |
| Övriga driftskostnader | 12 072 | 7 281 |
| | 680 983 | 663 352 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvoden | 15 438 | 20 250 |
| Förvaltningskostnader | 38 296 | 37 852 |
| Kontorsmateriel/telefon-/portokostnader | 8 621 | 8 855 |
| Medlemsavgifter Bostadsrätterna | 4 440 | 4 440 |
| Bankkostnader | 4 515 | 3 986 |
| Övriga externa kostnader | 28 945 | 16 110 |
| Upprättande av underhållsplan | 43 750 | 0 |
| | 144 005 | 91 493 |

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnad | 206 554 | 206 554 |
| Fastighetsförbättringar | 138 027 | 169 569 |
| Balkongförbättringar | 16 500 | 16 500 |
| Takvärmekabel | 12 800 | 12 800 |
| | 373 881 | 405 423 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 26 669 010 | 26 669 010 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 26 669 010 | 26 669 010 |
| Ingående avskrivningar | -4 831 960 | -4 439 337 |
| Årets avskrivningar | -361 081 | -392 623 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 193 041 | -4 831 960 |
| Utgående redovisat värde | 21 475 969 | 21 837 050 |
| Taxeringsvärden byggnader | 23 771 000 | 23 771 000 |
| Taxeringsvärden mark | 16 113 000 | 16 113 000 |
| | 39 884 000 | 39 884 000 |
| Bokfört värde byggnader | 18 784 969 | 19 146 050 |
| Bokfört värde mark | 2 691 000 | 2 691 000 |
| | 21 475 969 | 21 837 050 |

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 128 000 | 128 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 128 000 | 128 000 |
| Ingående avskrivningar | -25 600 | -12 800 |
| Årets avskrivningar | -12 800 | -12 800 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -38 400 | -25 600 |
| Utgående redovisat värde | 89 600 | 102 400 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 6 961 | 6 627 |
| Förutbetald Kabel-TV | 3 507 | 3 506 |
| Förutbetalda förvaltningskostnader | 9 736 | 9 574 |
| Förutbetalda räntor | 44 087 | 26 460 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 18 903 | 19 306 |
| | 83 194 | 65 473 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2017-12-31 | Lånebelopp 2016-12-31 |
|----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,61 | 2018-12-30 | 2 457 432 | 2 457 432 |
| Stadshypotek | 1,64 | 2018-10-30 | 4 299 274 | 4 299 274 |
| Stadshypotek | 1,61 | 2018-12-30 | 4 116 634 | 4 116 634 |
| Stadshypotek | 1,67 | 2018-12-01 | 2 215 835 | 2 215 835 |
| Stadshypotek | 1,35 | 3 månader | 0 | 686 342 |
| | | | 13 089 175 | 13 775 517 |
| Beräknad amortering nästkommande år | | | 0 | 200 000 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 40 296 | 40 887 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 128 064 | 193 290 |
| Beräknat arvode revision | 17 000 | 17 000 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 40 040 | 38 991 |
| Upplupna elkostnader | 5 428 | 4 981 |
| Övriga upplupna kostnader | 12 391 | 1 975 |
| Upplupna underhållskostnader | 212 500 | 49 625 |
| | 455 719 | 346 749 |

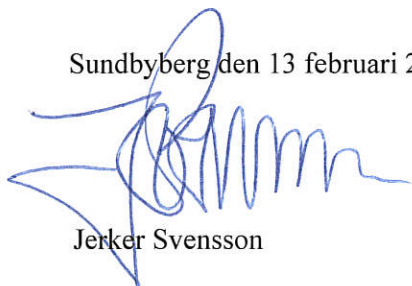
Not 12 Eventualförpliktelser

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 18 623 000 | 18 623 000 |
| | 18 623 000 | 18 623 000 |

Sundbyberg den 13 februari 2018




Jerker Svensson



Olivia Konradsdotter



Emmi Englund


~~Daniel Yilmaz~~
ANNELE TÖRNKVALL

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-02-27.



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Berg, org.nr 769602-8492.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Berg för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 Bostadsrättsföreningen Stora Berg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans 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.

Knivsta den 21 februari 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor