



# Årsredovisning 2017

Brf Bokbindarvägen 78

Org. 769618-9047

*m*

*LA*  
*CO AE T.O. PO*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation  
Brf Bokbindarvägen 78  
Bokbindarvägen 78  
129 34 Hägersten

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

*u*

*EG KE T.J. PO*

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Assuransen 2 i Stockholms kommun förvärvades 2011-10-21.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Bokbindarvägen 78. Fastigheten byggdes 1944 och har värdeår 2010.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 450 kvm, som utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 15 parkeringsplatser och 1 garage. Garaget är inte hyresobjekt.

### Lägenhetsfördelning

24 st 1 rum och kök  
10 st 2 rum och kök  
1 st 4 rum och kök  
1 st vind på 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa, med en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

M

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Balkongernas plattor och räcken gjordes nya ca 2000.	2000
Hissen renoverades 2004	2004
Undercentralen monterades 2004	2004
Vatten, avlopp samt elektriska anslutningar mellan byggnaden och gatan är bytta 2009	2009
Tidigare pivåhängda fönster byttes mot nya 2010	2010
Stambyte har genomförts i byggnaden, alla badrum, kök och ytskikt i lägenheterna är renoverade	2010-2011
I samband med stambytet byttes alla vatten och avloppsrör till nya och ny EI-undercentral installerades i alla lägenheter.	2010-2011
Byte av armaturer i trapphus och hiss	2014
Installation av fastighetsnät för fiberbredband till alla lägenheter.	2014
Anläggning av 3 nya p-platser	2014
Resterande fönster (utöver de som byttes 2010) och balkongdörrar har bytts mot nya.	2014
Föreningens fönsterentreprenör genomförde en del garantiarbeten som inte kunde anstå till garantibesiktningen.	2015
Oberoende besiktningsman genomförde en garantibesiktning av fastigheten och samtliga lägenheter, avseende renovering som genomfördes innan ombildningen 2011. Fel och brister har åtgärdats.	2015
Utbyte av radiatorer till 2 st lägenheter	2016
Flytt av staket för att följa tomtgräns	2016
Tätning av klack-konstruktion i badrum	2016
Montering av insektsnät i köksventiler	2016

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Isolering av cykelkällarens entré	2016
Takbjälkar i vindslägenheten ersattes av hållfasthetsskäl med ny konstruktion under vindsombyggnaden.	2016
Tryckstegringspump för tappvatten installerades i källaren, för att hantera långa tapp-tider på plan 5 och vindsvåningen.	2016
Rökkkanaler från lägenhetens "öppna spisar" plomberades i samband med vindsombyggnaden av brandsäkerhetsskäl.	2016
Bygget av vindslägenhet avslutat och slutbesiktning genomförd. Tillträde givet från 2017-01-01.	2016

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2008-06-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-10-19. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-05-27. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 47 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som utträtt under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 48. Under året har 7 överlåtelser skett.

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

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-03-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Claes Norelov	ledamot
Peter Olofsson	ledamot
Anders Edqvist	ledamot
Victor Hagberg	ledamot
Tomas Johansson	ledamot
Bo Niklasson	ledamot
Hedvig Ahlén	suppleant
Ebba Sundberg	suppleant

Bo Niklasson avgick ur styrelsen på egen begäran 2017-12-20.

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer valts.

**Valberedningen** består av Johan Bergström, Emelie Allinger och Frida Lindberg varav den förstnämnde är sammankallande.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 st. 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 -88 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -107 Kkr.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 424 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 336 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 336 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 har föreningen ett positivt kassaflöde med 141 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.

*M*

*UH*

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

Genomförd åtgärd	Kkr
2-års garantibesiktning av fönsterinstallation 2014 har genomförts. Besiktningskostnad.	12
Nya cykelställ har installerats i cykelkällaren enligt antagen proposition från 2017-03-16. Brister i montering har åtgärdats inom garantiåtagande.	26
Proposition #2 från 2016-03-17 angående Bergvärmeinstallation. På styrelsemöte 2017-009 beslöts att avbryta det pågående planeringsarbetet av bergvärme med hänvisning till att redovisade beräkningar tillsammans med annan osäkerhet på energimarknaden inte kan påvisa att investeringen är lönsam.	44

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 498 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Genomföra Proposition #1 – Markarbeten från 2016-03-17 (behöver nu inte samordnas med bergvärme).	2018	428
Värmeinjustering alla lägenheter	2018	70

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>34 137 244</b>	<b>5 993 218</b>	<b>318 099</b>	<b>-2 760 103</b>	<b>-107 315</b>	<b>37 581 144</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			91 200	-91 200		
Balanseras i ny räkning				-107 315	107 315	
<b>Årets resultat</b>					<b>-87 986</b>	<b>-87 986</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 137 244</b>	<b>5 993 218</b>	<b>409 299</b>	<b>-2 958 618</b>	<b>-87 986</b>	<b>37 493 158</b>

M

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 685	2 383	1 801	1 604	1 237
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-88	-107	-976	-237	-431
Soliditet, %	67	67	69	69	71
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 008	988	990	998	808
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 487	12 538	10 263	10 392	9 558
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 543	23 543	23 362	23 293	23 293
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,19	2,21	2,31	3,24	3,60
Fastighetens belåningsgrad, % **	36	36	33	33	30

\* 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	-2 958 617
Årets resultat	-87 986
	<hr/>
	-3 046 603
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	91 200
I ny räkning överföres	-3 137 803
	<hr/>
	-3 046 603

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.

*M*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 684 665	1 573 913
Övriga rörelseintäkter	3	0	809 100
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 684 665</b>	<b>2 383 013</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-631 686	-759 272
Övriga externa kostnader	5	-274 313	-977 770
Personalkostnader	6	-46 503	-45 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-423 870	-349 786
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 376 372</b>	<b>-2 132 416</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>308 293</b>	<b>250 597</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 023	1 398
Räntekostnader		-397 302	-359 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-396 279</b>	<b>-357 912</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-87 986</b>	<b>-107 315</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-87 986</b>	<b>-107 315</b>

M

# BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	49 854 501	50 261 264
Installationer	8	207 563	224 670
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 062 064</b>	<b>50 485 934</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 062 064</b>	<b>50 485 934</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 307	8 307
Övriga fordringar		597	707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 844	51 112
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 748</b>	<b>60 126</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>5 923 243</b>	<b>5 782 259</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 992 991</b>	<b>5 842 385</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 055 055</b>	<b>56 328 319</b>

M

CH  
CE K.B. T.J. TO



## BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	40 130 462	40 130 462
Yttre fond	409 299	318 099
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>40 539 761</b>	<b>40 448 561</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-2 958 617	-2 760 103
Årets resultat	-87 986	-107 315
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 046 603</b>	<b>-2 867 418</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>37 493 158</b>	<b>37 581 143</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	18 106 773	18 180 631
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 106 773</b>	<b>18 180 631</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	73 842	70 672
Leverantörsskulder	81 719	117 102
Aktuell skatteskuld	46 494	22 824
Övriga skulder	21 125	30 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 944	325 208
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>455 124</b>	<b>566 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>56 055 055</b>	<b>56 328 319</b>

M

## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	308 293	250 597
Justeringar för avskrivningar	423 870	349 786
Erhållen ränta mm	1 023	1 398
Erlagd ränta	-397 302	-359 310
Betald inkomstskatt	0	-22 714
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>335 884</b>	<b>219 757</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	288
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 622	2 745
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-35 383	-37 230
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-79 207	135 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>211 672</b>	<b>320 955</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-7 234 035
Omklassificering av pågående nyanläggningar och förskott avseen	0	716 502
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-6 517 533</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	4 460 000
Upptagna långfristiga lån	0	3 900 000
Amortering långfristiga lån	-70 688	-67 764
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-70 688</b>	<b>8 292 236</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>140 984</b>	<b>2 095 658</b>
Likvida medel vid årets början	5 782 259	3 686 600
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 923 243</b>	<b>5 782 259</b>

M

## 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. Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättring 1 %

Markanläggning 5 %

Installationer 5-10 %

#### *Fond för yttre underhåll*

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

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,15 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 657 kr per lägenhet.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 461 850	1 432 814
	Hyresintäkter bostäder	0	29 456
	Rabatt bostad	0	-99 184
	Hyresintäkter p-plats	31 065	20 928
	Bredband	80 784	77 568
	Kabeltv	43 632	41 895
	Övriga hyresintäkter	67 334	70 437
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 684 665</b>	<b>1 573 914</b>

M

CO KB T.O. FO UH

## NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Förlikning	0	800 000
	Försäkringsersättningar	0	9 100
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>809 100</b>
Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel och städ	57 673	57 673
	Reparationer och underhåll	46 101	75 991
	Fastighetsel	19 755	57 785
	Fjärrvärme	272 322	274 764
	Vatten	46 626	43 137
	Sophämtning	23 940	23 312
	Försäkringspremier	30 970	30 552
	Fastighetsskatt/avgift	23 780	22 824
	Bredband och kabeltv	93 027	92 824
	Övriga driftkostnader	17 492	80 410
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>631 686</b>	<b>759 272</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Övr försäljningskostnader	0	504 765
	Inkasso/betalningsföreläggande	369	13 462
	Revisionsarvode	31 625	28 750
	Kameral förvaltning	70 951	68 191
	Konsultarvoden	36 863	60 768
	Advokat- & rättegångskostnader	11 250	278 125
	Bergvärme	44 138	0
	Vindsbygge	49 395	0
	Övriga externa kostnader	29 722	23 709
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>274 313</b>	<b>977 770</b>
Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	35 999	35 983
	Sociala avgifter	10 504	9 605
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>46 503</b>	<b>45 588</b>

U

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	51 316 876	44 082 841
	Inköp	0	7 234 035
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 316 876	51 316 876
	Ingående avskrivningar	-1 055 612	-721 189
	Årets avskrivningar	-406 763	-334 423
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 462 375	-1 055 612
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 854 501</b>	<b>50 261 264</b>
	Redovisat värde byggnader	39 000 587	39 405 150
	Redovisat värde markanläggningar	37 400	39 600
	Redovisat värde mark	10 816 514	10 816 514
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>49 854 501</b>	<b>50 261 264</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	30 400 000	30 400 000
	varav byggnader:	22 800 000	22 800 000
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	260 626	260 626
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>260 626</b>	<b>260 626</b>
	Ingående avskrivningar	-35 956	-20 593
	Årets avskrivningar	-17 107	-15 363
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 063</b>	<b>-35 956</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>207 563</b>	<b>224 670</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremie	27 295	26 500
	Övriga förutbetalda kostnader	33 549	24 612
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>60 844</b>	<b>51 112</b>

M

## NOTER

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	332 376	316 852
	Amortering efter 5 år	17 774 397	17 863 779
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 106 773</b>	<b>18 180 631</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2019-09-18	1,48	20 671	4 343 120
SBAB	2018-08-22	4,38		4 400 000
SBAB	2020-09-21	1,50	20 671	4 343 120
SBAB	2021-09-16	1,72	32 500	1 194 375
SBAB	2019-04-16	1,37		3 900 000
<b>Summa</b>			<b>73 842</b>	<b>18 180 615</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>73 842</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>18 106 773</b>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Förutbetalda hyror/avgifter	104 826	115 619
	Upplupen fjärrvärme	42 000	40 741
	Upplupet revisionsarvode	28 000	27 000
	Upplupet styrelsearvode inkl soc avgifter	47 311	47 311
	Övriga upplupna kostnader	9 807	94 537
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>231 944</b>	<b>325 208</b>

M

## NOTER

### Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	18 684 000	18 684 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 684 000</b>	<b>18 684 000</b>

Hägersten 2018-02-06

  
Claes Norelov


  
Tomas Johansson

  
Victor Hagberg

  
Peter Olofsson

  
Anders Edqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/2 2018.

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bokbindarvägen 78  
Org.nr. 769618-9047

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bokbindarvägen 78 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 och kassaflöde 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.

*M*



- 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.

M

## **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 Bokbindarvägen 78 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### ***Revisorers 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.

*M*



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 räkenskaper. 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 8/2 2018.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far