



Årsredovisning 2017

Brf Droskhästen 17

Org. 769606-3101

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Tjärhovsgatan 22, 116 21 STOCKHOLM
droskhasten@gmail.com
<http://www.droskhasten17.se/>

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



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, Droskhästen 17 i Stockholms kommun förvärvades år 2002.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tjärhovsgatan 22. Fastigheten byggdes 1940 och har värdeår 1940.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Droskhästen 17 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2017-12-31 375 800 kr. Avtalet gäller till och med 2024.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2512 kvm, varav 2275 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
101 st 1 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 99 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

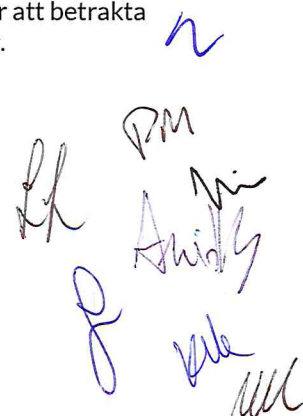
Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Elstambyte	2001
Rörstambyte	2001
Nyinstallation hiss	2004
Omläggning av tak	2005
Renovering av tvättstugor	2007
Brandsäkerhetsarbeten	2007
Nytt värmesystem	2011
Renovering av entrén	2012
Renovering av fönster	2013
Målning hisschakt samt gemensamma ytor	2014
Reparation av tak	2015
Bredbandsinstallation	2015
Anläggning av rabatter	2015
Renovering av elsystemet	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-10-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 135 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 20. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 134. Under året har 14 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, 2017-05-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Lindhé	Ledamot/Ordf
Nina Andersson	Styrelseledamot
Arvid Bergendal	Styrelseledamot
Per Martinsson	Styrelseledamot
Lena Ledin	Styrelseledamot
Kajsa Klerhed	Styrelseledamot
Markus Miettinen	Styrelseledamot

Till **revisor** har Håkan Werell valts.

Valberedningen består av Virginia Peix och Runhrethai (Lisa) Tangtongthavee varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Föreningen genomförde 2016 en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som fick en del anmärkningar. Under 2017 har samtliga åtgärdats och i slutet av året fick föreningen en godkänd OVK besiktning.

Två vattenskador i badrum åtgärdades under året, en tredje vattenskada i en av föreningens hyresrätter var vid årsskiftet under åtgärdande.

En stamspolning av samtliga avloppsstammar i fastigheten genomfördes före sommaren

Under våren och även en gång under hösten arrangerades trädgårdsdagar då vår

gemensamma trädgård gjordes fin. Rabatter rensades, flera hundra lökar planterades, och trädgårdsmöblerna putsades. Föreningen köpte även in en ny grill och solstolar.

Återställningsarbeten efter el projektet på våningsplanen påbörjades med murning och spackling, målning kommer att göras under 2018.

Föreningens resultat för år 2017 är 205 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -959 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2016 utförde ett omfattande elprojekt.

Föreningens räntekostnad har under 2017 minskat jämfört med tidigare år vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 495 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 700 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 700 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 241 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 500 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.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Godkänd OVK besiktning	275
Stamspolning	80
Vattenskador	135

Under 2018 ska återställning av våningsplanen efter elprojektet slutföras. Styrelsen planerar också att se över möjligheterna att sätta upp nya postlådor samt att öka skalskyddet med ett nytt låssystem. Under året ska styrelsen även

undersöka kostnaderna för att byta glas i trapphuset ut mot gatan. Där är idag ett omfattande kallras och därmed en stor värmeförlust som påverkar föreningens kostnader för uppvärmning.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 300 Kkr. 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
Återställning våningsplan	2018	100 Kkr
Nya postlådor	2018	100 Kkr
Nytt låssystem	2018	100 Kkr

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 810 191	333 990	-654 427	-959 316	34 530 438
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		203 841	-203 841		
lanspråktagande yttre fond		-333 900	333 900		
Balanseras i ny räkning			-959 316	959 316	
Upplåtelse					0
Kapitaltillskott					0
Årets resultat				205 042	205 042
Belopp vid årets utgång	35 810 191	203 931	-1 483 684	205 042	34 735 480

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	3 616	3 646	3 632	3 471	3 494
Resultat efter finansiella poster, Kkr	205	-959	280	284	35
Soliditet, %	49,4	49,8	50,0	50,0	49,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 253	1 253	1 259	1 265	1 291
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 875	16 102	16 271	16 430	16 703
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,17	1,67	1,96	2,61	3,02
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,5	50,8	52,0	51,0	52,0

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Anika" and "Mikael".

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 483 684
Årets resultat	205 042
	<hr/>
	-1 278 642
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	203 841
I ny räkning överföres	-1 482 483
	<hr/>
	-1 278 642

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.

k

dk M
Am
Amby
J *KA*
MLL

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 616 299	3 646 341
Övriga rörelseintäkter	3	54 513	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 670 812	3 646 341
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 299 490	-3 263 938
Övriga externa kostnader	5	-192 533	-188 425
Personalkostnader	6	-65 910	-63 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 369	-495 369
Summa rörelsens kostnader		-3 053 302	-4 011 544
Rörelseresultat		617 510	-365 203
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7	197
Räntekostnader		-412 475	-594 309
Summa finansiella poster		-412 468	-594 112
Resultat efter finansiella poster		205 042	-959 315
Årets resultat		205 042	-959 315

2

Handwritten signatures and initials:
K. Mi
Pm
Sundin
J. W
M. L

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	69 197 834	69 693 203
Summa materiella anläggningstillgångar		69 197 834	69 693 203
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		69 201 334	69 696 703
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 257	0
Övriga fordringar		14 705	15 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	192 658	148 503
Summa kortfristiga fordringar		209 620	163 650
Kassa och bank		965 984	724 935
Summa omsättningstillgångar		1 175 604	888 585
SUMMA TILLGÅNGAR		70 376 938	70 585 288

2

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "L. H.", "M.", "A. P.", "P.", "M.", and "K.".

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 810 191	35 810 191
Fond för yttre underhåll	203 931	333 990
Summa bundet eget kapital	36 014 122	36 144 181
Fritt eget kapital		
Balanserad resultat	-1 483 684	-654 427
Årets resultat	205 042	-959 315
Summa fritt eget kapital	-1 278 642	-1 613 742
Summa eget kapital	34 735 480	34 530 439
Långfristiga skulder	9	
Övriga skulder till kreditinstitut	34 425 000	34 925 000
Summa långfristiga skulder	34 425 000	34 925 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Leverantörsskulder	149 373	49 566
Skatteskulder	4 392	0
Övriga skulder	10 136 414	160 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 426 279	419 292
Summa kortfristiga skulder	1 216 458	1 129 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70 376 938	70 585 288

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	617 510	-365 203
Justeringar för avskrivningar	495 369	495 369
Erhållen ränta mm	7	197
Erlagd ränta	-412 475	-594 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	700 411	-463 946
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av hyresfordringar	-2 257	3 182
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-44 162	-269
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	99 807	17 506
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-12 749	-87 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	741 050	-530 654
Investeringsverksamheten		
Justering immateriella tillgångar/insatser	0	-1 309 809
Justering immateriella tillgångar/insatser	0	1 309 835
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	26
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-500 000	-387 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-387 500
Förändring av likvida medel	241 050	-918 128
Likvida medel vid årets början	724 934	1 643 063
Likvida medel vid årets slut	965 984	724 935

Handwritten signatures and initials:
Kj
Anilby Mi
PM
Vh
f
Ull

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad och fastighetsförbättringar 0,65 %

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	2 755 884	2 755 884
	Hyresintäkter bostäder	127 152	126 968
	Hyresintäkter lokaler	413 627	419 491
	Bredband internetanslutning	152 865	153 252
	Överlåtelse/pantsättningsavgifter	64 592	102 923
	Övriga hyrestintäkter	102 178	87 823
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 616 298	3 646 341

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "JK", "Am", "Smil", "J", "M", "MK".

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättningar	54 513	0

Not 4	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	41 117	41 113
	Städ	56 923	56 099
	Reparationer och underhåll	665 692	1 592 331
	Fastighetsel	193 305	216 029
	Fjärrvärme	434 358	436 579
	Vatten	92 186	87 676
	Sophämtning	119 756	119 477
	Tomträttsavgäld	375 800	341 825
	Försäkringspremier	35 178	29 029
	Fastighetsskatt/avgift	164 915	160 074
	Sjavisk	0	22 100
	Övriga driftkostnader	120 260	161 606
	Summa driftkostnader	2 299 490	3 263 938

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	156 112	142 280
	Revisionsarvode	17 457	25 447
	Konsultarvoden/Advokatkostnader	556	798
	Kostnader för styrelsemöten och dyl	4 908	0
	Serviceavg till brf-organisation	4 910	4 868
	Inkasso/betalningsföreläggande	1 237	1 339
	Konstaterade förluster på kund	0	2 183
	Övriga externa kostnader	7 353	11 510
	Summa övriga externa kostnader	192 533	188 425

~
M
Am
Smitz
M
J M

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	50 000	48 213
	Sociala avgifter	15 710	15 149
	Övriga	200	450
	Summa personalkostnader	<u>65 910</u>	<u>63 812</u>

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>76 210 637</u>	<u>76 210 637</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 210 637	76 210 637
	Ingående avskrivningar	-6 517 434	-6 022 065
	Årets avskrivningar	<u>-495 369</u>	<u>-495 369</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 012 803</u>	<u>-6 517 434</u>
	Utgående redovisat värde	69 197 834	69 693 203
	Redovisat värde byggnader	<u>69 197 834</u>	<u>69 693 203</u>
	Summa redovisat värde	69 197 834	69 693 203
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	67 947 000 32 244 000	67 947 000 32 244 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	31 989	24 815
	Tomträttsavgäld	93 950	93 950
	Ekonomisk förvaltning	37 332	0
	Övriga förutbetalda kostnader	<u>29 387</u>	<u>29 738</u>
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 658	148 503

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "Pm", "LH", "Svår", "H", and "M".

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 000 000	2 000 000
	Amortering efter 5 år	32 425 000	32 925 000
	Summa långfristiga skulder	34 425 000	34 925 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2020-09-28	0,90	150 000	11 362 500
Swedbank	3 mån röligt	0,52	250 000	11 087 500
Swedbank	2018-08-10	1,93	100 000	12 475 000
Summa			500 000	34 925 000
Avgår kortfristig del				500 000
Summa långfristiga skulder				34 425 000

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Moms skuld	9 475	35
	Skuld medlem/hyresg.	32 139	74 991
	Depositioner	94 800	94 800
	Förutbetalda hyror, moms	0	-8 835
	Summa övriga kortfristiga skulder	136 414	160 991

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntekostnader	2 894	2 975
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	231 361	305 308
	Revisionsarvode	20 000	20 000
	Fjärrvärme	62 218	62 355
	Övriga upplupna kostnader	109 806	28 654
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	426 279	419 292

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
Summa ställda säkerheter	39 000 000	39 000 000

Stockholm 2018-04-19



Nina Andersson



Kajsa Klerhed



Per Martinsson



Eva Lindhé

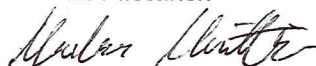
Lena Ledin



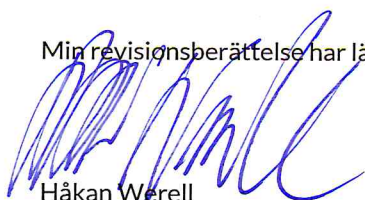
Arvid Bergendal



Markus Miettinen



Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2018.



Håkan Werell

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17

Org. nr 769606-3101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 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 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 mina revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 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 *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 trygghande 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 vårt 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.

Tumba den 14 maj 2018

Håkan Werell

Auktoriserad revisor