

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fendern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kajutan 1. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar gårdsyta.

Styrelsen

Curt Henry Berglund	Ledamot
Jonas Ingvar Eiemark	Ledamot
Anna May Heller	Ledamot
Lars Albert Johnsson	Ledamot
Ulf Axel Mikael Sjöström	Ledamot

Gunnar Ingemar Christensson	Suppleant
Diego Pallin	Suppleant
Karin Elisabet Stål	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Slättås

Ordinarie Extern

J A Revision KB

Valberedning

Marita Berglund

Henrik Norgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kajutan 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

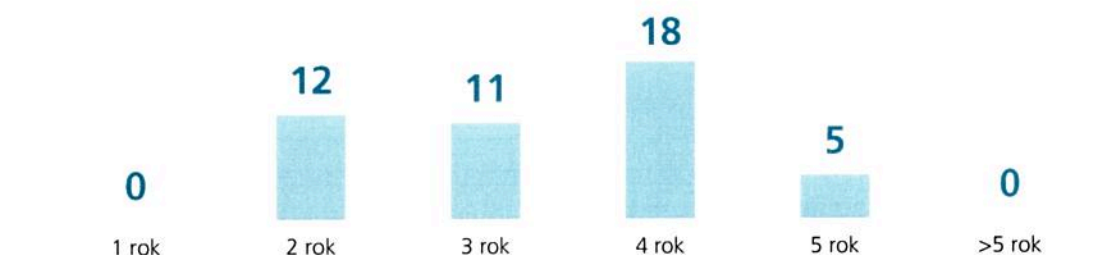
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 630 m², varav 4 090 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av garage.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning – en del av SBC
Teknisk förvaltning	A.S. Underhåll AB
Markskötsel	DK Utemiljö AB

Föreningens ekonomi

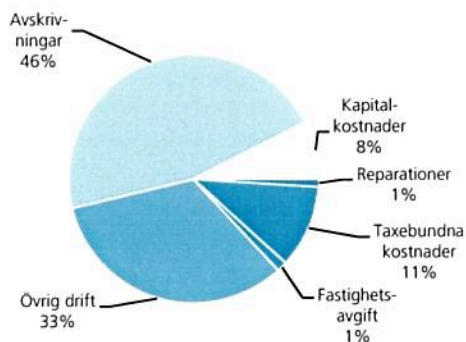
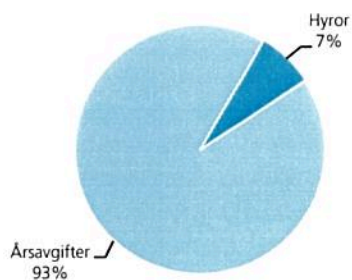
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 761 389	2 098 045
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 400 484	3 310 172
Finansiella intäkter	223	-150 493
Minskning långa fordringar	0	153 000
Minskning kortfristiga fordringar	0	279 908
Ökning av kortfristiga skulder	0	139 159
	3 400 707	3 731 746
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 063 725	2 527 787
Finansiella kostnader	335 327	540 615
Ökning av kortfristiga fordringar	59 358	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	82 779	0
	3 541 188	4 068 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 620 908	1 761 389
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-140 481	-336 656

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Stockholms Stad gällande tomträttsavgälden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	745	723	702
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 623	5 868	6 112	6 112
Elkostnad/m ² totalyta	31	28	28	31
Värmekostnad/m ² totalyta	53	41	39	44
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	117	163	193
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 062	-1 982	-1 771	-1 784
Nettoomsättning (tkr)	3 400	3 307	3 202	3 107

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 090 m² bostäder och 540 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	101 253 600	0	0	101 253 600
Upplåtelseavgifter	80 789 400	0	0	80 789 400
Fond för yttre underhåll	430 331	110 000	-229 865	550 196
S:a bundet eget kapital	182 473 331	110 000	-229 865	182 593 196
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 206 191	-110 000	-1 752 143	-3 344 048
Årets resultat	-1 061 962	-1 061 962	1 982 008	-1 982 008
S:a ansamlad förlust	-6 268 153	-1 171 962	229 865	-5 326 056
S:a eget kapital	176 205 178	-1 061 962	0	177 267 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 061 962
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 096 191
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-6 268 153

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 268 153
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 399 644	3 306 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	3 603
Summa rörelseintäkter		3 400 484	3 310 172
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 972 993	-2 375 701
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 732	-112 086
Personalkostnader	Not 6	40 000	-40 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 063 618	-2 073 285
Summa rörelsekostnader		-4 127 342	-4 601 072
RÖRELSERESULTAT		-726 858	-1 290 900
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	2 507
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-153 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 327	-540 615
Summa finansiella poster		-335 103	-691 108
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 061 962	-1 982 008
ÅRETS RESULTAT		-1 061 962	-1 982 008

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	197 528 228	199 591 846
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		197 528 228	199 591 846
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	408 000	408 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		408 000	408 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		197 936 228	199 999 846
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar	Not 11	136 779	77 361
Summa kortfristiga fordringar		136 779	77 421
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 620 908	1 761 389
Summa kassa och bank		1 620 908	1 761 389
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 757 687	1 838 810
SUMMA TILLGÅNGAR		199 693 915	201 838 656

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 043 000	182 043 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	430 331	550 196
Summa bundet eget kapital		182 473 331	182 593 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 206 191	-3 344 048
Årets resultat		-1 061 962	-1 982 008
Summa fritt eget kapital		-6 268 153	-5 326 056
SUMMA EGET KAPITAL		176 205 178	177 267 140
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 000 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		23 000 000	24 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		74 852	73 120
Skatteskulder		116 688	112 562
Övriga skulder		29 716	45 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	267 481	340 385
Summa kortfristiga skulder		488 737	571 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 693 915	201 838 656

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	3 136 791	3 045 412
	Hyror garage moms	252 753	246 018
	Överlåtelse/pantsättning	10 055	15 124
	Öresutjämning	45	15
		3 399 644	3 306 569

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Övriga intäkter	840	3 603
		840	3 603

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 340	37 420
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	52 500	32 713
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 925	0
	Snöröjning/sandning	9 638	17 261
	Städning entreprenad	41 251	40 264
	Städning enligt beställning	5 823	11 602
	Mattvätt/Hyrmattor	28 720	33 404
	Hissbesiktning	2 729	2 684
	Myndighetstillsyn	7 215	0
	Garage	4 875	0
	Gård	8 771	33 559
	Serviceavtal	19 100	22 607
	Förbrukningsmateriel	18 895	29 703
	Teleport/hissanläggning	4 500	0
		259 282	261 218
	Reparationer		
	Lås	1 784	0
	Installationer	0	1 110
	VVS	6 538	11 350
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 482
	Ventilation	17 340	0
	Elinstallationer	5 121	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 650
	Mark/gård/utemiljö	0	4 340
	Garage/parkering	16 507	0
		47 290	23 932
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	229 865
		0	229 865
	Taxebundna kostnader		
	El	142 766	127 676
	Värme	245 051	190 828
	Vatten	65 264	60 847
	Sophämtning/renhållning	26 255	21 412
		479 336	400 763
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 087	22 164
	Tomträttsavgäld	1 013 000	1 266 250
	Samfällighetsavgift	56 402	70 649
	Kabel-TV	15 204	14 796
	Bredband	23 220	28 421
	Övriga fastighetskostnader	0	126
		1 127 913	1 402 406
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 172	57 516
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 972 993	2 375 701



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	365
	Tele- och datakommunikation	4 612	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 187	315
	Föreningskostnader	4 357	10 365
	Styrelseomkostnader	10 800	0
	Förvaltningsarvode	63 036	74 183
	Förvaltningsarvoden övriga	25 471	19 941
	Administration	3 078	6 460
	Korttidsinventarier	2 191	361
	Övriga driftskostnader	0	96
		130 732	112 086

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-30 500	30 500
	Sociala kostnader	-9 500	9 500
		-40 000	40 000

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 063 618	2 063 618
	Inventarier	0	9 667
		2 063 618	2 073 285

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	206 361 750	206 361 750
	Utgående anskaffningsvärde	206 361 750	206 361 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 769 904	-4 706 286
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 063 618	-2 063 618
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 833 522	-6 769 904
	Planenligt restvärde vid årets slut	197 528 228	199 591 846
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 895 000	76 895 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
		132 895 000	132 895 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	130 000 000
	Lokaler	2 895 000	2 895 000
		132 895 000	132 895 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 335	48 335
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 335	48 335
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 335	-38 668
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-9 667
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 335	-48 335
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	Vindandelar Utellus	561 000	408 000	408 000	408 000
			408 000	408 000	408 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	58 198	81
	Fordringar	0	77 280
	Avräkning övrigt	78 581	0
		136 779	77 361

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	550 196	458 796
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	110 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-229 865	-128 600
	Vid årets slut	430 331	550 196

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,054 %	9 000 000	10 000 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,100 %	4 000 000	4 000 000	2019-04-30
Handelsbanken	0,870 %	10 000 000	10 000 000	2018-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		23 000 000	24 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		23 000 000	24 000 000	

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	0	30 500
Sociala avgifter	0	9 500
Ränta	19 419	40 250
Avgifter och hyror	248 062	260 135
	267 481	340 385

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fendern, org.nr 769618-4956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fendern 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fendern för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

4

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 maj 2018



Anders Slättås

Auktoriserad revisor