

Årsredovisning

Brf Jordgubben 20

769607-8471

Styrelsen för Brf Jordgubben 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4 |
| - Resultaträkning | 5 |
| - Balansräkning | 6 - 7 |
| - Noter | 8 - 12 |
| - Underskrifter | 12 |

FB

K B R

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 upplåter bostäder på adressen Fleminggatan 45 i Stockholm. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och marken ägs av föreningen. Byggnadsår 1937. Brf Jordgubben 20 registrerades 2001-12-17. Fastigheten Jordgubben 20 köptes 2002-10-16 av SEB Trygg Liv. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Palmdal, ledamot / Ordf

Patrik Berglin, ledamot

Anna Rakic, ledamot

Joachim Eklund, ledamot

Johanna Brodin, ledamot

Mattias Holm, suppleant

Avgick i samband med ord stämma 2017-05-16:

Alan Siozon, ledamot

Dag Sjöberg, suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Rebecka Ask

Johan Eriksson

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017.

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten.

FASTIGHETEN

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

1 rok 27 st 1 001 kvm

1,5 rok 1 st 36 kvm

2 rok 11 st 777 kvm

3 rok 6 st 521 kvm

4 rok 1 st 155 kvm

Totalt 46 st 2 490 kvm

Lokaler 7 st 764 kvm

Total yta 3 254 kvm

Genomförda långsiktiga åtgärder i fastigheten, se bilaga 1.

PB
Fu JB AR

Följande åtgärder har genomförts under räkenskapsåret:

- Renovering av fönster, enligt underhållsplan, mot Celsiusgatan och gården.

Följande åtgärder har inletts efter räkenskapsårets utgång:

- Renovering av fönster, enligt underhållsplan, mot Fleminggatan.

Följande åtgärder med flera ligger i föreningens underhållsplan men beslut om år för start är inte taget:

- Förbättringar av fasad mot Fleminggatan och Celsiusgatan
- Reparation av balkonger

FÖRVALTNING

- Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av FRUBO AB i Linköping.
- Fastighetsstädningen görs av Eva-Mari's Städservice.
- Teknisk- och fastighetsförvaltning som utförs av Stadens Förvaltning. I avtalet med Stadens förvaltning ingår även fastighetsskötsel och projektledning.
- Fjärrvärmes levereras av Fortum och fjärrvärmecentralen servas av Schneider Electric.
- Avtal om kabel-TV är tecknat med ComHem.

EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1 209 348 (1 209 348) kronor och hyresintäkter för lokaler 1 359 784 (1 361 784) kronor.

Avgiftshöjningar har sen bildandet genomförts enligt följande:

2004-01-01 10%
2004-07-01 10 %
2005-01-01 10 %
2005-07-01 20 %

Ingen höjning av avgift genomförd 2017. Föreningen har således inte behövt höja avgifterna under lång tid och det finns heller inga beslut om kommande avgiftshöjningar.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit 67 200 (66 449) kronor i styrelsearvode, exklusive sociala avgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda åtgärder under 2017:

- Renovering av fönster, enligt underhållsplan, mot Celsiusgatan och gården.
- Ny hyresgäst i föreningens restauranglokal.
- Omförhandlat villkoren för en av föreningens lokalhyresgäster med höjd intäkt för föreningen som följd.
- Föreningens ansökan om godkännande av stämmobeslut för balkongbyggnationer bifölls av hyresnämnden. Domen överklagad av en medlem.

Planerade åtgärder efter verksamhetsåret:

- Renovering av fönster, enligt underhållsplan, mot Fleminggatan och gården har inletts.
- Analys av underhållsplan och långsiktigt analys av föreningens ekonomi.

PB
AK JB

| MEDLEMSINFORMATION | Antal |
|--|-------|
| Medlemmar vid räkenskapsårets början: | 64 |
| Tillkommande medlemmar under året: | 8 |
| Avgående medlemmar under året: | 8 |
| Medlemmar vid räkenskapsårets slut: | 64 |
| Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. | |

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | 1701-1712 | 1601-1612 | 1501-1512 | 1401-1412 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 690 | 2 701 | 2 716 | 2 624 |
| Resultat efter finansiella poster | -703 | 334 | -179 | -851 |
| Soliditet % | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Balansomslutning | 62 768 | 63 276 | 63 029 | 63 365 |
| Årsavgift bostäder kr/kvm | 485 | 485 | 485 | 485 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 46 745 149 | 4 274 568 | 787 295 | -1 499 918 | 333 719 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 333 719 | -333 719 |
| Förändring underhållsfond | | | 232 773 | -232 773 | |
| Årets resultat | | | | | -703 083 |
| Belopp vid årets utgång | 46 745 149 | 4 274 568 | 1 020 068 | -1 398 972 | -703 083 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 398 972 |
| Årets resultat | -703 083 |
| Summa | -2 102 055 |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till underhållsfond* | 232 773 |
| lanspråktagande av underhållsfond** | -350 000 |
| Balanseras i ny räkning | -1 984 828 |
| Summa | -2 102 055 |

*Avsättning sker med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde.

** Fönsterrenovering 2017.

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

PB
MJB

RESULTATRÄKNING

| | | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 690 163 | 2 701 310 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 651 | 780 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 691 814 | 2 702 090 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2, 3 | -2 377 961 | -1 377 195 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -115 282 | -129 293 |
| Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter | | -87 976 | -86 647 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -699 756 | -670 768 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 280 975 | -2 263 903 |
| Rörelseresultat | | -589 161 | 438 187 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 978 | 273 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -115 900 | -104 741 |
| Summa finansiella poster | | -113 922 | -104 468 |
| Resultat efter finansiella poster | | -703 083 | 333 719 |
| Resultat före skatt | | -703 083 | 333 719 |
| Årets resultat | | -703 083 | 333 719 |

PB
K
JB

BALANSRÄKNING

| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 61 010 602 | 61 706 902 |
| Inventarier och maskiner | 6 | 14 979 | 18 435 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>61 025 581</i> | <i>61 725 337</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 61 025 581 | 61 725 337 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 33 469 | 33 457 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 58 361 | 55 737 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>91 830</i> | <i>89 194</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 650 447 | 1 461 501 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>1 650 447</i> | <i>1 461 501</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 742 277 | 1 550 695 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 62 767 858 | 63 276 032 |

RB
K AR JB

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget Kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 46 745 149 | 46 745 149 |
| Upplåtelseavgifter | 4 274 568 | 4 274 568 |
| Fond för yttre underhåll | 1 020 068 | 787 295 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>52 039 785</i> | <i>51 807 012</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -1 398 972 | -1 499 918 |
| Årets resultat | -703 083 | 333 719 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>-2 102 055</i> | <i>-1 166 199</i> |
| Summa eget kapital | 49 937 730 | 50 640 813 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 11 733 000 | 11 696 250 |
| Summa långfristiga skulder | 11 733 000 | 11 696 250 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kort del av långfristiga lån | - | 147 000 |
| Leverantörsskulder | 293 702 | 223 481 |
| Skatteskulder | 29 902 | 21 086 |
| Övriga skulder | 9 475 867 | 296 138 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 297 657 | 251 264 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 097 128 | 938 969 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 62 767 858 | 63 276 032 |

RB
A
AR JB

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

| Typ | Procent | Antal år |
|-----------------------------|---------|----------|
| Byggnad | 1 | 100 |
| Stamreovering 2004/2005 | 2 | 50 |
| Stamreovering lokal 2008 | 2 | 50 |
| Fjärrvärmecentral 2007/2008 | 4 | 25 |
| Ommålning utvändigt 2005 | 6,7 | 15 |
| Fönsterinstallation 2007 | 10 | 10 |
| Gård 2009 | 10 | 10 |
| Trapphus 2009 | 10 | 10 |
| Rökgasfläkt | 1 | 100 |
| Ventilation 2012 | 1 | 100 |
| Entré 2016 | 5 | 20 |
| Inventarier | 10 | 10 |

| Not 1 | Nettoomsättning | 2017 | 2016 |
|-------|--------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 1 209 348 | 1 209 348 |
| | Utdebiterad andrahandsavgift | 523 | 10 734 |
| | Hysesintäkt lokal, moms | 1 370 188 | 1 382 580 |
| | Rabatt hyresintäkt lokal, moms | -10 404 | -20 796 |
| | Fastighetsskatt, moms | 120 508 | 119 444 |
| | | 2 690 163 | 2 701 310 |

PB
AR JB

| Not 2 | Driftskostnader | 2017 | 2016 |
|-------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetskötsel | -2 684 | -38 535 |
| | Fastighetsstädning | -70 684 | -67 796 |
| | Hissbesiktning | -1 281 | -1 182 |
| | Bevakningskostnader/jour | -4 067 | -3 896 |
| | El | -40 137 | -38 533 |
| | Uppvärmning | -521 214 | -547 029 |
| | Vatten och avlopp | -77 083 | -93 107 |
| | Sophämtning/renhållning | -83 745 | -82 299 |
| | Snöröjning/sandning | -4 484 | - |
| | Sotning | - | -7 287 |
| | Fastighetsförsäkring | -55 046 | -52 467 |
| | Kabel-TV | -12 725 | -12 290 |
| | Försäringsskador/självrisker | -13 339 | - |
| | Grundavtal värmesystem | - | -8 714 |
| | Förbrukningsmaterial/-inv. | - | -8 207 |
| | Fastighetsavgift/skatt | -182 000 | -179 838 |
| | Teknisk förvaltning | -49 176 | -49 662 |
| | Teknisk förvaltning, extra | -26 673 | -49 222 |
| | Grundavtal jourtj./bevakn. | - | -3 563 |
| | | -1 144 338 | -1 243 627 |

| Not 3 | Driftskostnader - reparation och underhåll | 2017 | 2016 |
|-------|--|-------------------|-----------------|
| | Reparation och underhåll | -10 559 | -850 |
| | Reparation och underhåll lokal | -48 466 | -48 334 |
| | Reparation och underhåll portar och lås | -51 387 | -31 939 |
| | Reparation och underhåll trapphus | -538 | - |
| | Reparation och underhåll källare, soprum | -14 300 | - |
| | Reparation och underhåll tvättstuga | -37 281 | - |
| | Reparation och underhåll VVS | - | -29 754 |
| | Reparation och underhåll el | -2 948 | -1 140 |
| | Reparation och underhåll hiss | -3 830 | -2 744 |
| | Reparation och underhåll fönster | -1 004 250 | - |
| | Reparation och underhåll trädgård | - | -5 219 |
| | Reparation och underhåll uppvärmning | -52 844 | -13 588 |
| | Reparation och underhåll ventilation | -7 220 | - |
| | | -1 233 623 | -133 568 |

PB


| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2017 | 2016 |
|-------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | Revisionsarvode | -10 094 | -12 001 |
| | Kameral förvaltning | -73 257 | -72 468 |
| | Kameral förvaltning, extra | -1 162 | -812 |
| | Övriga kostnader, admin m.m. | -4 714 | -1 297 |
| | Föreningsomkostnader | - | -238 |
| | Konsultkostnader | -1 110 | -21 763 |
| | Bankkostnader | -10 022 | -9 603 |
| | Föreningsavgifter | -11 535 | -5 875 |
| | Stämmokostnader | -860 | -860 |
| | Styrelsemiddag | - | -4 000 |
| | Hemsida | -2 528 | -310 |
| | Inkassokostnader | - | -66 |
| | | -115 282 | -129 293 |

| Not 5 | Byggnader och mark | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden Byggnad | 46 032 062 | 45 368 368 |
| | Ingående anskaffningsvärden Mark | 22 649 364 | 22 649 364 |
| | Årets anskaffning / Pågående projekt | - | 663 694 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 68 681 426 | 68 681 426 |
| | Ingående avskrivningar | -6 974 524 | -6 307 212 |
| | Årets avskrivningar | -696 300 | -667 312 |
| | Utgående avskrivningar | -7 670 824 | -6 974 524 |
| | Redovisat värde | 61 010 602 | 61 706 902 |
| | Taxeringsvärden | 77 951 000 | 77 951 000 |
| | Taxeringsvärde Byggnad 30 800 000 | | |
| | Taxeringsvärde Mark 47 151 000 | | |

| Not 6 | Inventarier och maskiner | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------|--------------------------------------|---------------|---------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 34 563 | 34 563 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 34 563 | 34 563 |
| | Ingående avskrivningar | -16 128 | -12 672 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -3 456 | -3 456 |
| | Utgående avskrivningar | -19 584 | -16 128 |
| | Redovisat värde | 14 979 | 18 435 |

PB
ARJB

| Not 7 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------|--|---------------|---------------|
| | Brandkontoret | 43 118 | 40 673 |
| | ComHem | 3 194 | 3 299 |
| | FRUBO AB | 6 389 | 6 105 |
| | Bostadsrätterna | 5 660 | 5 660 |
| | | 58 361 | 55 737 |

| Not 8 | Långfristiga skulder | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | Nordea 3978 83 38755 | 0 | 4 773 750 |
| | Nordea 3978 84 00027 | 0 | 332 000 |
| | Nordea 3978 87 99736 2019-11-21 0,418% | 4 995 500 | 0 |
| | Nordea 3978 87 44052 2018-10-17 0,65% | 6 737 500 | 6 737 500 |
| | Kort del av långfristiga lån | 0 | -147 000 |
| | | 11 733 000 | 11 696 250 |

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 11 733 000kr.

| Not 9 | Övriga skulder | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| | Lokaldeposition | -369 280 | -193 278 |
| | Momsredovisning | -65 651 | -62 728 |
| | Sociala avgifter, personalskatt | -40 936 | -40 132 |
| | | -475 867 | -296 138 |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------|--|----------------|-----------------|
| | Förskottsinsbetalda avgifter/hyror | 279 757 | -235 752 |
| | Upplupna utgiftsräntor | 13 802 | -15 512 |
| | Tekniska förvaltning | 4 098 | - |
| | | 297 657 | -251 264 |

PB
ARJ

| Not 11 | Ställda säkerheter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckning | 22 606 742 | 22 606 742 |
| | Summa ställda säkerheter | 22 606 742 | 22 606 742 |

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-05-15



Joachim Eklund



Johan Palmdal



Patrik Berglin



Anna Rakic



Johanna Brodin

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-16

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

BILAGA 1

Långsiktiga åtgärder

| | |
|-----------|--|
| 1972 | Renovering burspråk |
| 1972 | Renovering balkongskärmar |
| 1972 | Renovering altan- och balkongbeläggning |
| 80-talet | Installation fjärrvärme |
| 1986 | Ombyggnad soprummet |
| 1988 | Fasadrenovering |
| 90-talet | Isolerglas mot Fleminggatan |
| 2003-2004 | Stambyte samtliga lägenheter |
| 2004 | Nya elstigar lägenheter med jordade uttag |
| 2004 | Stambyte källaren och ommålning |
| 2005 | Ommålning och renovering av ytterfönster och balkongdörrar |
| 2005 | Ny entrédörr |
| 2005 | Renovering ytskikt kungsbalkong lgh 165 |
| 2006 | Upplåtelse 52 kvm råvind plan 5 (lgh 157) |
| 2006 | Inredning 8 nya källarkontor |
| 2006 | Nytt yttertak huskroppen med 5 plan |
| 2007 | Ny värmecentral i källaren |
| 2007 | Installation 3-glas i lägenheter utan isolerglas |
| 2007-2008 | Upplåtelse av ca 125 kvm råvind plan 7 (lgh 171) |
| 2007-2008 | Inredning 37 nya källarkontor |
| 2007-2008 | Nytt yttertak till huskroppen med 7 plan |
| 2007-2008 | Stambyte med stängning kinarestaurangen |
| 2007-2008 | Renovering kinarestaurangens omklädningsrum |
| 2008 | Flytt fettavskiljaren till värmecentralen |
| 2008 | Relining stammar hos lokalhyresgästerna |
| 2008 | Flytt restaurangfläkt till taknock |
| 2008 | Borttagande av lanterniner och nytt tätskikt gården |
| 2008 | Cykelställ med tak på gården |
| 2008 | Justering av radiatorventilerna för jämnare värme |
| 2009 | Ommålning trapphus |
| 2009 | Målning fotränna (tak) |
| 2009 | Nya armaturer med rörelsesensorer |
| 2010 | Ny inredning hissorgen |
| 2010 | Tätning av rökkanaler |
| 2010 | Tilluftventilerna renoveras/byts ut |

PB
AR

- 2010 Fettavskiljaren flyttas tillbaka till sin urspr. plats
2011 Försäljning av hyresrätt 1306
2012 Renovering ytskikt kungsbalkong, lgh 1407
2012-2013 OVK-genomgång
2013 Renovering cykelställ
2013 Kontroll och genomgång av fjärrvärmesystem
2014 Hiss helrenoverad och moderniserad
2014 Rökgasfläktar installerade, samt stegar/gångbro
2014 Nya säkerhetsdörrar källare, samt säkerhetskarmar
2014 Stamspolning
2014 Ny fettavskiljare för restauranger, (Lokal 1 och 8)
2014 OVK för bostäder, klar och slutbesiktning
2014 Målning källaringång, epoxi golv, samt väggskydd
2014 Renovering och byte av soprum
2014 Nytt värme/ventilationsaggregat, Lokal 4
2014 Renovering golv och golvbrunnar i Lokal 1
2014 Nytt värme/ventilationsaggregat, Lokal 1
2015 Nytt värme/ventilationsaggregat, Lokal 6
2015 Byte av värmekablar på tak och i stuprännor mot gatan.
2015 Ramp i trapphus ombyggd för att passa alla barnvagnar.
2016 Entrépartiet har byggts om och rustats upp
2016 Byte av värmekablar på tak och i stuprännor mot gården har färdigställts
2017 Renovering av fönsterpartier mot Celsiusgatan och gården

* * *

PB
B
A

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20
Org.nr. 769607-8471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20.

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.

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 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 Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 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 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.

Norrköping den 16 maj 2018

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR