

Årsredovisning
för
Brf Sköntorpshöjden
769619-3403

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Sköntorpshöjden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Siffror inom parentes avser siffror från föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), det vill säga en äkta bostadsrättsförening med intäkter från i huvudsak årsavgifter.

Föreningens tomträtt och fastighet

Föreningen förvärvade den 15 juni 2010 tomträtten till Stockholm Säven 4 i Stockholms kommun. Tomtytan är 3265 m². Innehavet är inskrivet den 16 maj 2011. Avgälden är oförändrad i 10 år, t.o.m. den 30 september 2019. Omförhandling ska påkallas i så god tid att nytt avtal träffats senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i åtta våningar med totalt 65 bostadsrättslägenheter, total boarea 4828 m². På föreningens fastighet finns även ett parkeringsgarage med en yta på 2646 m² fördelat på 105 parkeringsplatser för bil/MC samt tio öppna besöksparkeringar på innergården. Fastigheten färdigställdes 2011 och har värdeår 2011.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Rådrum AB för den ekonomiska förvaltningen. Avtalet löper tillsvidare med ett år i taget.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med ADB Fastighetservice AB för teknisk förvaltning sen den 1 juli 2013. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning samt snöröjning. Avtalet gällde till 2015-06-30 och förlängs därefter årsvis.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har avtal med Q-Park AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förbättringsmålning har skett av väggarna i entréerna. Där har även hörnlistor satts upp. Liknande lister har även satts upp på plan -1 och -2.
- Styrelsen har hanterat de bränder som varit i gruppbestaden och sett till att föreningen inte drabbats av kostnaderna för dessa.
- JM har slutligen kommit med den Energideklaration som de enligt avtal var skyldiga föreningen.
- Efter att flera lägenheter behövt göra akuta avloppsspölningar beslutade styrelsen att rensa/Spola samtliga avloppsstammar i bägge husen.

Styrelsen har haft löpande kontakt med föreningens fastighetsförvaltare för att förebygga och åtgärda uppkomna problem. Detta har bland annat gällt halkbekämpning, belysning, trädgårdsskötsel, justering av dörrar, underhåll samt rondering.

Under kommande år kommer styrelsen att arbeta kontinuerligt med föreningens ekonomi och fastighetsskötsel. Under våren kommer styrelsen att jobba med att ansöka om statligt bidragsstöd för att upprätta laddplatser för elbilar i garaget.

Styrelsen har som mål att under våren anordna en städdag med föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 6 (9) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar var vid årets början 95 samt vid årets slut 95.

I föreningens lokaler bedrivs följande verksamhet:

| Hyresgäst | Lokaltyp | Moms | Yta m2/platser | Löptid t.o.m |
|------------------|-----------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| Q-park | Garage | Ja | 2646/105 | tills vidare årsvis |

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av garage och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

I föreningens fastighet finns även ett styrelserum.



Styrelsen och revisorer

Styrelsen har efter föreningsstämman den 17 maj 2017 haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|------------|
| Pontus Larsson | Ordförande |
| Monica Kihlström | Ledamot |
| Linn Norrbäck | Ledamot |
| Åsa Schwieler | Ledamot |
| Christina Dyvik | Suppleant |
| Rolf Jonsson | Suppleant |
| Karin Martinsson | Suppleant |
| Thomas Waern | Suppleant |

Revisorer:

BoRevision i Sverige AB
Huvudansvarig: Joakim Mattsson

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 (11) protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Kostnad för arvoden till styrelsen har uppgått till 55 598 kr.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 129 969 000 kr varav 43 969 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 121 000 000 kr samt lokaler 8 969 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 1 % 2017. Årsavgifterna har även under 2018 höjts med 1 %.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaler med tillhörande tomtmark betalas fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret (2011) helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex (2017) till tio (2021). Från och med år elva (2022) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår (2011).

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt följande:

| | | |
|------|---------------|---------------------------|
| SBAB | 16 934 550 kr | villkorsändras 2022-03-14 |
| SBAB | 17 120 219 kr | villkorsändras 2020-06-15 |
| SBAB | 17 153 245 kr | villkorsändras 2018-06-15 |

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgick till 205 140 000 kr.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar ske enligt en underhållsplan. Under 2017 uppgick avsättningen till 502 112 kr.

| Flerårsöversikt (kr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 5 685 077 | 4 809 141 | 4 757 514 | 4 537 676 |
| Resultat efter fin. poster | -829 546 | -802 548 | -810 860 | -994 931 |
| Soliditet (%) | 75 | 74 | 74 | 75 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 780 | 772 | 757 | 735 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 10 162 | 10 606 | 10 636 | 10 666 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 43 | 40 | 43 | 36 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 46 | 48 | 43 | 51 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 15 | 14 | 13 | 14 |
| Avsättning underhållsfond/kvm tot. | 104 | 104 | 135 | 50 |

År 2014 har det gjorts två avsättningar till fonden för yttre underhåll, en avsättning avser 2013 års avsättning vilken gjordes i resultatdispositionen den 30/6-2014 och den andra avsättningen avser 2014 års avsättning och gjordes den 31/12-2014.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgift | Fond för yttre underhåll | Ansamlad förlust | Årets resultat | Totalt |
|---|--------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 53 208 000 | 99 977 000 | 1 490 212 | -3 012 042 | -802 548 | 150 860 622 |
| Reservering yttre fond | | | 502 112 | -502 112 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -802 548 | 802 548 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -829 546 | -829 546 |
| Belopp vid årets utgång | 53 208 000 | 99 977 000 | 1 992 324 | -4 316 702 | -829 546 | 150 031 076 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 814 590 |
| avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -502 112 |
| årets förlust | -829 546 |
| | -5 146 248 |

| | |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -5 146 248 |
| | -5 146 248 |

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



| Resultaträkning | Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 5 685 077 | 4 809 142 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 685 077 | 4 809 142 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -3 165 810 | -2 093 951 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -166 064 | -148 794 |
| Personalkostnader | 4 | -72 353 | -58 016 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 738 475 | -1 738 475 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 142 702 | -4 039 236 |
| Rörelseresultat | | 542 375 | 769 906 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 371 921 | -1 572 454 |
| Summa finansiella poster | | -1 371 921 | -1 572 454 |
| Resultat efter finansiella poster | | -829 546 | -802 548 |
| Resultat före skatt | | -829 546 | -802 548 |
| Årets resultat | | -829 546 | -802 548 |



| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och tomträtt | 5 | 197 808 100 | 199 546 575 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 197 808 100 | 199 546 575 |
| Summa anläggningstillgångar | | 197 808 100 | 199 546 575 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 230 501 | 61 |
| Övriga fordringar | | 68 806 | 92 551 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 266 866 | 243 687 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 566 173 | 336 299 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 658 100 | 3 006 502 |
| Summa kassa och bank | | 1 658 100 | 3 006 502 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 224 273 | 3 342 801 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 200 032 373 | 202 889 376 |



| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 153 185 000 | 153 185 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 992 324 | 1 490 212 |
| Summa bundet eget kapital | | 155 177 324 | 154 675 212 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 316 702 | -3 012 042 |
| Årets resultat | | -829 546 | -802 548 |
| Summa ansamlad förlust | | -5 146 248 | -3 814 590 |
| Summa eget kapital | | 150 031 076 | 150 860 622 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7, 8 | 49 064 018 | 51 208 014 |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | | -143 996 | -2 143 996 |
| Summa långfristiga skulder | | 48 920 022 | 49 064 018 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 143 996 | 2 143 996 |
| Leverantörsskulder | | 98 453 | 87 166 |
| Skatteskulder | | 222 118 | 185 440 |
| Övriga skulder | | 118 843 | 62 539 |
| Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader | 9 | 497 865 | 485 595 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 081 275 | 2 964 736 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 200 032 373 | 202 889 376 |



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Föreningen har ett lån som förfaller under 2018 och därmed är kortfristigt. Styrelsen väljer att redovisa det som långfristigt då finansieringen av föreningens fastighet är av långsiktig karaktär.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider tillämpats.

Byggnader och tomträtt 120 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Föreningen har genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Föreningen har upprättat ett gym på plan -2 i femman port, där föreningens medlemmarna kan träna.
- Styrelsen har beslutat att amortera lånet som vilkorsändras 2018-06-15 med en miljon och att låta det ligga med rörlig ränta.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 763 637 | 3 726 373 |
| Intäkt garage Q-Park | 430 863 | 414 849 |
| Intäkt besökspark. Q-Park | 118 132 | 51 034 |
| Intäkt allm. garage Q-Park | 571 072 | 538 212 |
| Vatten | 74 737 | 78 174 |
| Påminnelseavgift | 660 | 480 |
| Öres- och kronutjämning | 44 | 19 |
| Försäkringsersättning | 725 944 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | -12 | 0 |
| | 5 685 077 | 4 809 141 |

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskötsel grundavtal | 166 893 | 165 927 |
| Fastighetskötsel extradeb | 952 | 1 163 |
| Trädgårdsskötsel | 18 750 | 21 876 |
| Snöröjning/sandning | 37 487 | 48 178 |
| Hyra av entrémattor | 11 960 | 13 390 |
| Rengöring/sanering | 6 050 | 1 925 |
| Brandskydd | 39 704 | 0 |
| Övr. besiktn./kontroller | 8 223 | 5 201 |
| Bevakning | 20 610 | 0 |
| Serviceavtal | 13 438 | 13 151 |
| Hiss serviceavtal | 4 632 | 14 188 |
| Garage serviceavtal | 162 860 | 122 134 |
| Bostadsrätt | 0 | 5 459 |
| Trapphus | 5 522 | 0 |
| Soprum | 10 213 | 800 |
| Dörrar och lås | 21 912 | 3 692 |
| VA | 91 668 | 13 287 |
| Värme | 25 228 | 534 |
| Ventilation | 60 366 | 21 060 |
| El | 6 278 | 15 862 |
| Hissar | 3 516 | 7 791 |
| Portar | 30 587 | 6 358 |
| Tak | 0 | 20 625 |
| Gård | 2 635 | 10 000 |
| Garage och p-platser | 1 745 | 0 |
| Försäkringsskada | 200 728 | 0 |
| Vattenskada | 73 798 | 0 |
| Övriga rep./underhåll | 547 001 | 0 |
| Elavgifter | 205 381 | 193 668 |
| Uppvärmning | 221 848 | 234 071 |
| Vatten | 73 169 | 69 556 |
| Sophämtning | 19 337 | 19 252 |
| Grovsopor | 29 289 | 30 027 |
| Fastighetsförsäkring | 56 574 | 49 739 |
| Tomträttsavgäld | 686 068 | 686 068 |
| Bredband | 168 960 | 168 948 |
| Fastighetsskatt | 89 690 | 89 690 |
| Kommunal fastighetsavgift | 42 738 | 0 |
| Justering fast.skatt/avgift | 0 | 40 330 |
| | 3 165 810 | 2 093 950 |



Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier | 11 045 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 15 374 | 14 885 |
| Hemsida | 447 | 447 |
| Administration, kontorsmaterie | 5 447 | 8 260 |
| Revisionsarvode extern revisor | 22 831 | 26 000 |
| Möteskostnader | 9 180 | 0 |
| Arvode ekonomisk förvaltn. | 65 280 | 63 990 |
| Extradeb. ekonomiskförvaltn | 1 850 | 6 025 |
| Konsultarvoden | 25 136 | 20 239 |
| Bankkostnader | 2 958 | 2 878 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 6 070 | 6 070 |
| Trivselkostnader | 446 | 0 |
| | 166 064 | 148 794 |

Not 4 Arvoden och personalkostnader

| | 2017 | 2016 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 55 598 | 45 687 |
| Sociala avgifter | 16 755 | 12 329 |
| | 72 353 | 58 016 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 205 140 000 | 205 140 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 205 140 000 | 205 140 000 |
| Ingående avskrivningar | -5 593 425 | -3 854 950 |
| Årets avskrivningar | -1 738 475 | -1 738 475 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 331 900 | -5 593 425 |
| Utgående redovisat värde | 197 808 100 | 199 546 575 |
| Taxeringsvärden byggnader | 86 000 000 | 86 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 43 969 000 | 43 969 000 |
| | 129 969 000 | 129 969 000 |
| Bokfört värde byggnader | 197 808 100 | 199 546 575 |
| | 197 808 100 | 199 546 575 |

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring | 18 951 | 18 672 |
| Förutbetald fastighetservice | 13 908 | 13 908 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 171 517 | 171 517 |
| Förutbetald kostnad bredband | 28 167 | 28 159 |
| Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna | 6 070 | 6 070 |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 5 440 | 5 361 |
| Förutbetalt Bostyret | 1 445 | 0 |
| Upplupen intäkt Skadesanering i Stockholm AB | 21 368 | 0 |
| | 266 866 | 243 687 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2017-12-31 | Lånebelopp 2016-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 1,79 | 2022-03-18 | 14 922 650 | 16 934 550 |
| SBAB | 3,44 | 2020-06-15 | 17 054 171 | 17 120 219 |
| SBAB | 3,14 | 2018-06-15 | 17 087 197 | 17 153 245 |
| | | | 49 064 018 | 51 208 014 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 143 996 | 143 996 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 48 488 034 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 80 000 000 | 80 000 000 |
| | 80 000 000 | 80 000 000 |



Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupet revisorsarvode | 22 500 | 22 000 |
| Upplupen kostnad el | 22 420 | 21 340 |
| Upplupen kostnad värme | 33 672 | 31 228 |
| Upplupen räntekostnad | 22 260 | 8 467 |
| Upplupen kostnad grovsopor | 2 518 | 2 468 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 363 859 | 360 128 |
| Upplupen kostnad sophämtning | 5 500 | 5 464 |
| Upplupet styrelsearvode | 0 | 27 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 7 500 |
| Upplupen kostnad konsultarvoden | 25 136 | 0 |
| | 497 865 | 485 595 |

Stockholm

7 16

2018



Pontus Larsson
Ordförande



Asa Schwieler
Ledamot



Monica Kihlström
Ledamot



Linn Norrbäck
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

11/6 - 2018



Joakim Mattsson
Revisor
BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköntorpshöjden, org.nr. 769619-3403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköntorpshöjden för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sköntorpshöjden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 11/6 2018



Joakim Mattsson
BoRevision AB