

Årsredovisning

För

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31

Org. Nr: 716417-9165

Räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-6
- resultaträkning	7
- balansräkning	8-9
- kassaflödeanalys	10
- noter	11-14
- underskrifter	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

U.G.
J.G.
T. &
E.S.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Timmermannen 31, 1985. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF. Varje lägenhetsinnehavare bör teckna en försäkring med speciellt bostadsrättstillägg som täcker både skador på lösöre och fasta inventarier, då detta ej täcks av föreningens försäkring.

Föreningens byggnad utgörs av femvåningshus med 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2145 kvm, varav 1938 kvm utgör lägenhetsyta. Föreningen äger halva innergården, där gränsen går vid husskarven till intilliggande fastighet.

Lägenhetsfördelning

4 st. 1 rum och kök
9 st. 1,5 rum och kök
11 st. 2 rum och kök
4 st. 2,5 rum och kök
2 st. 3 rum och kök
2 st. 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningensstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3% på fastighetens taxeringsvärde).

Under 2017 målades trapphuset och hissacket om och föreningen anslöt sig till fibernätet.

Underhållsplanen är en plan och om och när delarna genomförs beror på vad styrelserna under kommande år prioriterar. Ingen större underhåll är planerad den närmaste tiden. .

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Hairdo	52 kvm	2019-09-30
Fablab	45 kvm	2020-12-31
Filmriding AB	110 kvm	2020-12-31

Kontraktet med Hairdo har omförhandlades under 2016 .

MB sl
JG
TKR
EB

Fastighetsförvaltning

Tekab sköter per avtal från våren 2014 löpande serviceåtgärder och fastighetsinspektion. Mickes fönsterputs och städ anlitas för städning av trapphuset och övriga allmänutrymmen. Avtal finns med Fortum för inspektion av värmeanläggningen 2 ggr/år samt en överenskommelse med Tekab om snöskottningstjänster vid behov.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar antogs 2016-09-20.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 32 bostadsrätter, samtliga är upplåtna till medlemmar. Under året har 3 (3) överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning men har under året godkänt 1 (1) andrahandsuthyrningar.

Gemensamma utrymmen

I bottenvången på fastigheten finns en festlokal/övernattningslägenhet kallad Blå Hallen samt en tvättstuga. Lokalerna bokas via respektive kalender på anslagstavlan i porten.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Timmermannen är ansluten till Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC.

Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar och dylikt anslås på föreningens anslagstavla i porten.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 (tre) och högst 7 (sju) ledamöter med högst 3 (tre) suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-06-14 och därpå följande styrelsekonstituering nedanstående sammansättning.

Emil Berg	Ledamot	Ordförande, sekreterare
Johanna Edholm	Ledamot	Vice Ordförande
Twana Ibrahim	Ledamot	Kassör
Lars Österberg	Ledamot	
Margareta Garpe	Ledamot	
Hans Pettersson	Suppleant	

Vid Föreningsstämman nyvaldes Margareta som ledamöter och Hans Pettersson som suppleant.

Revisorer

Sofia Gunnarson, Allians Revision & Redovisning
Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision & Redovisning (suppleant)

UB sk
JG
G
M
ES

Föreningsrevisorer

Val av föreningsrevisorer har ej skett, vilket är förenligt med föreningens stadgar.

Väsentliga händelser

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Styrelsen har bland annat arbetat med följande frågor:

Omförhandling av banklån
Extra amortering på 500 tkr.
Ommålning av trapphus och hisschack.
Installation av internet via fiber.

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat om 227 818 kr för 2017. Det kan konstateras att föreningens nuvarande intäkter med ett visst överskott täcker kostnaderna.

En framtida god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsrätorna förändras, vilka underhållsarbeten som krävs i fastigheten, samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser

Årsavgifter

Styrelsen har i allt väsentligt följt den fastställda budgeten och årsavgifterna är oförändrade från föregående år.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 1% av lokaldelens taxeringsvärde och en kommunal fastighetsavgift erläggs med 0,3% av ett framräknat fastighetsvärde på bostadsdelen.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget för nästa år

Styrelsen har inte beslutat om någon avgiftshöjning under 2018 för bostadsrättsinnehavarna, även En genomlysning av de långsiktiga underhållsbehovet och motsvarande finansieringsbehov görs löpande och kan påverka avgiftsnivån.

Budgeten för 2018 visar på ett överskott före avskrivningar om ca 150 tkr.

MB
20 R
W
T
M
EB

Flerårsjämförelse					
	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kr	1 762 633	1 743 879	1 713 514	1 669 834	1 842 311
Resultat, kr	-8 180	367 747	25 943	111 048	316 862
Kassalikviditet, %	95	57	93	128	77
Fond för yttre fastighetsunderhåll, kr	1 123 288	1 123 288	954 955	819 322	683 659
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	611	611	611	611	611
Årsavgift per kvm lokalyta, kr	2 627	2 589	2 540	2 325	2 303
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 286	5 663	5 663	5 684	5 712
Insats per kvm bostadsyta, kr	580	580	580	580	580
Genomsnittlig skuldränta, %	1,8	0,8	3,2	3,3	3,2
Taxeringsvärde, tkr	56 111	56 111	47 380	47 380	47 380

Nyckeltalsdefinitioner

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Förändring av eget kapital	Insats kapital	Insats balkongerna	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital vid årets ingång	1 124 000	1 586 438	183 000	1 123 288	-392 084	367 747
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-	367 747	-367 747
Insats balkongerna	-	-	-	168 333	-168 333	0
Reservering till yttre fond	-	-	-	-	-	-8 180
Årets resultat	-	-	-	-	-	-8 180
S:a Eget kapital	1 124 000	1 586 438	183 000	1 291 621	-192 670	-8 180

Förslag till behandling av årets resultat och balanserad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust:

Årets resultat	-8 180
Balanserad förlust	<u>-24 337</u>
Återstår till föreningens förfogande	<u><u>-32 517</u></u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så:

att till yttre fond reserveras enligt stadgarna	-168 333
att i ny räkning överförs	<u>-200 850</u>
	<u><u>-32 517</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KB", "JL", "ET", "TI", and "M".

RESULTATRÄKNING			
Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	1 735 464	1 724 242
Övriga intäkter		<u>27 168</u>	<u>19 637</u>
Summa rörelseintäkter		1 762 633	1 743 879
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 433 240	-1 071 906
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-216 284</u>	<u>-214 596</u>
Summa rörelsekostnader		-1 649 524	-1 286 502
Rörelseresultat		113 109	457 377
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster		0	92
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-119 570	-88 622
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 719</u>	<u>-1 100</u>
Summa finansiella poster		-121 289	-89 630
Resultat efter finansiella poster		-8 180	367 747
Årets resultat		-8 180	367 747
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i dispositionen			
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, enligt stadgeenlig reservering		-168 333	-168 333
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		<u>-8 180</u>	<u>367 747</u>
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-176 513	199 414

MC
8
W
M
R

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 3 14 210 674 14 340 289

Summa anläggningstillgångar **14 210 674** **14 340 289**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-och hyresfordringar 52 042 43 606

Övriga kortfristiga fordringar 89 987 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 4 108 453 99 946

Summa kortfristiga fordringar **250 482** **143 552**

Kassa och bank **424 802** **1 052 670**

Summa omsättningstillgångar **675 284** **1 196 222**

SUMMA TILLGÅNGAR **14 885 958** **15 536 511**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital 1 124 000 1 124 000

Insats balkonger 1 600 199 1 586 438

Upplåtelseavgifter 183 000 183 000

Fond för yttre underhåll 1 123 288 1 123 288

Summa bundet eget kapital **4 030 487** **4 016 726**

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust -24 337 -392 084

Årets resultat -8 180 367 747

Summa fritt eget kapital **-32 517** **-24 337**

Summa eget kapital **3 997 970** **3 992 389**

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut 6 722 020 10 974 200

Summa långfristiga skulder **6 722 020** **10 974 200**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MG", "E", "T1", "FR", and "ES".

BALANSRÄKNING, fortsättning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	3 609 440	55 108
Leverantörsskulder		90 701	140 291
Skatteskulder		89 686	79 576
Övriga kortfristiga skulder		155 946	194 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>220 195</u>	<u>210 793</u>
Summa kortfristiga skulder		4 165 968	680 138
SUMMA EGET OCH SKULDER		14 885 958	15 536 511

Mo
Jo
a
a
TI
M
ES

KASSAFLÖDESANALYS	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-8 180	367 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	216 284	214 596
Betald skatt	10 110	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 214	582 343
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar (-) ökning/ (+) minskning	-106 930	-20 947
Förändring av kortfristiga skulder (+) ökning/ (-) minskning (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitutet)	-35 978	35 937
Kassaflöde från löpande verksamheten	75 306	597 333
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-86 669	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 669	0
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-675 264	-55 108
Övrig förändring av eget kapital	0	13 761
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-675 264	-41 347
Årets kassaflöde	-686 627	555 986
Likvida medel vid årets början	1 052 670	496 683
Likvida medel vid årets slut	424 802	1 052 670

Ma
R
TI
W
M
EB

TILLÄGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överstämmer med årsredovisningen, samt de som anges i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Upplysningar om uppskattningar och bedömningar

Föreningens styrelse bedömer att det inte föreligger väsentliga bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

Anläggningstillgångar

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Ingående tillgångsvärden har delats upp i betydande komponenter (se tabellen nedan) och avskrivningar sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Då byte av yttertak och balkongbygget gjorts i närtid (2012-2013, resp 2015) har denna komponent baserats på den faktiska kostnaden. Övriga komponenter har fastställts genom att kvarvarande tillgångsvärde fördelats enligt andelarna i tabellen nedan.

Samtliga avskrivningar på byggnader, markanläggningar, maskiner och inventarier sker enligt linjär avskrivningsplan.

	Andel	Kvarv. nyttjande period	Total livstid
	%	år	år
Stomme och grund	22,0	100	100
Värme/sanitet	8,8	20	50
Stomkompletteringar	7,0	50	50
Stomkompletteringar (br-innehavare)	7,0	100	100
El	5,9	30	40
Inre ytskikt och vitvaror (br-innehavare)	5,1	100	100
Fasad	3,7	25	50
Fönster	2,2	5	50
Köksinredning (br-innehavare)	2,2	100	100
Yttertak	28,1	40	40
Ventilation	1,5	15	25
Hiss	1,5	25	25
Styr- och övervakning	0,7	15	15
Rest / Övrigt	4,4	50	50
Balkonger		70	70

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker enligt med BFNAR 2012:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

MO
R
T
T
R
ES

TILLÄGSUPPLYSNINGAR, fortsättning

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrätts föreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag i vinstdispositionen. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

40
2
T
M
K

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Not 1 Hyresintäkter	2017	2016
Hyresintäkter, bostäder	1 191 660	1 189 399
Hyresintäkter, lokaler	<u>543 804</u>	<u>535 925</u>
	1 735 464	1 725 324
Not 2 Rörelsekostnader		
<u>Reparation o underhåll</u>		
Reparation o underhåll	548 926	280 724
<u>Driftkostnader</u>		
El	74 335	48 536
Värme	277 518	275 325
Vatten	45 306	43 097
Städning och renhållning	48 709	50 921
Sophämtning	29 238	28 540
Fastighetsförsäkring	176 229	178 454
Bredband	42 620	
Kabel-TV	8 671	8 424
<u>Övriga fastighetskostnader</u>	<u>181 688</u>	<u>157 886</u>
	1 433 240	1 071 906

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 3 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	16 507 703	16 507 703
Årets inköp	<u>86 669</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 594 372	16 507 703
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 167 415	-1 952 819
Årets avskrivningar	<u>-216 284</u>	<u>-214 596</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 383 698	-2 167 415
Utgående planenligt restvärde	14 210 674	14 340 289
Taxeringsvärden byggnader	24 202 000	24 202 000
Taxeringsvärden mark	<u>31 909 000</u>	<u>31 909 000</u>
	56 111 000	56 111 000
Byggnadernas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	21 200 000	21 200 000
Lokaler	<u>3 002 000</u>	<u>3 002 000</u>
	24 202 000	24 202 000

Ma
R
D
T
G
M
ES

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN, fortsättning **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	76 990	77 809
Övriga poster	<u>31 463</u>	<u>22 137</u>
Summa	108 453	99 946

Not 5 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta%	Ränta är bunden till	Lånebelopp 2017-12-31	Amortering	Kortfristig del som förfaller inom ett år
Handelsbanken	0,950%	2018-12-01	3 521 808		-3 521 808
Handelsbanken	1,520%	2020-12-01	4 089 784	55 108	-55 108
Handelsbanken	1,430%	2022-12-01	<u>2 719 868</u>	<u>32 524</u>	<u>-32 524</u>
			10 331 460	87 632	-3 609 440

Lån som enligt ovan har slutbetalningsdag 20181201 kommer att omförhandlas under 2018.

Not 6 Checkräkningskredit

Beviljat belopp uppgår till	200 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	3 833	1 762
Förskottsbetala årsavgifter och hyror	146 159	144 622
Övriga poster	<u>70 203</u>	<u>64 409</u>
Summa	220 195	210 793

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter för egna skulder mm		
Uttagna pantbrev fastighet	12 860 400	12 860 400

Not 9 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga större underhållsarbeten planerade.

Me
H d
TI
W
EB

STOCKHOLM 2018-06-10.....



Emil Berg
Styrelseordförande



Johanna Edholm
Vice ordförande

Twana Ibrahim



Lars Österberg



Margareta Garpe



Hans Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-11.....



Sofia Gunnarsson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31

Org.nr 716417-9165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31 för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Timmermannen 31 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Järfälla

11/6-2018

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor