

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg

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 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 bostäder, och i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kenneth Graham Crawford	Ledamot	
Karl Ulf Hessner	Ledamot	
Valja Carina Jonsson	Ledamot	
David Olof Krantz	Ledamot	Avgått under året
Eivor Elisabeth Nyberg	Ledamot	

Inga Nele Sigurs	Suppleant
Kristina Kimberly Vera Jr	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Ewa Heidvall	Sammankallande
Clas Åberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kassen 1	2014	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

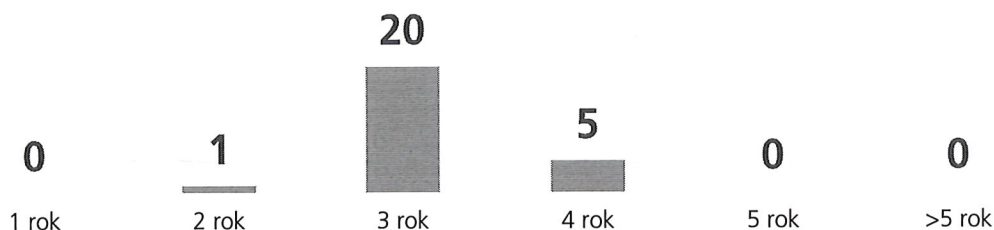
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 906 m², varav 2 281 m² utgör lägenhetsyta och 625 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS
Fastighetsskötsel	FSS
Städning	FSS
Markskötsel	Bonnedahls Trädgård
Snöröjning	FSS
Hissavtal	Kone
El	SEOM
Värme	Egen bergvärmearläggning, sköts av FSS
Vatten	SEOM
Sophämtning	SEOM
Återvinning	IL Recycling
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Revision	KPMG
Garageportservice	UNA Portar

A
OK
CS
UP

Övrig information

Omläggning av lån: Styrelsen har tecknat avtal med Handelsbanken avseende flytt av ett lån på 14 milj kr från Ålandsbanken per 2018-03-29. Detta beräknas minska lånekostnaden på årsbasis med ca 300 000 kr.

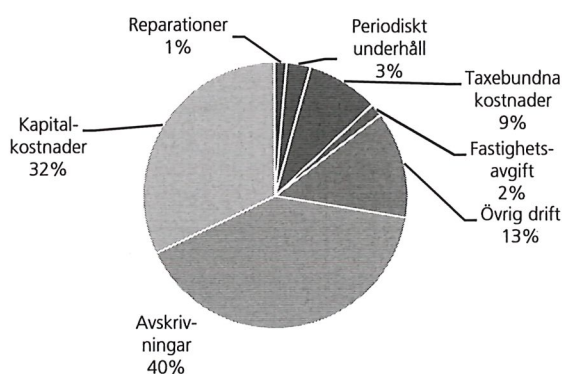
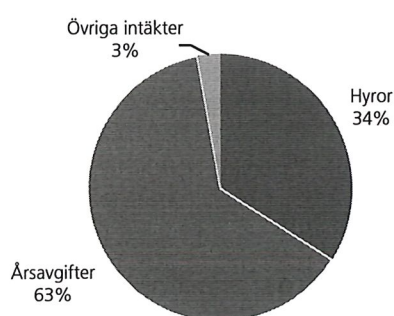
Nya Stadgar: Ny lag kräver nya stadgar vilket innebär att alla bostadsrättsföreningar har en skyldighet att under 2018 uppdatera och anta nya stadgar. Styrelsen har därför i samarbete med SBC tagit fram nya stadgar. Planen är att dessa skall fastställas under 2018.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 367 961	982 862
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 392 146	2 281 186
Finansiella intäkter	57	226
	2 392 203	2 281 412
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	830 461	722 853
Finansiella kostnader	967 654	979 800
Ökning av materiella anläggningstillgångar	87 754	0
Ökning av kortfristiga fordringar	49 648	220
Minskning av långfristiga skulder	186 740	186 740
Minskning av kortfristiga skulder	56 134	6 699
	2 178 391	1 896 312
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 581 773	1 367 961
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	213 812	385 099

*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 femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Handwritten notes:
#11
Oia
AS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har löpande underhåll utförts.

12 laddplatser för elbilar har installerats i garaget. Total investeringskostnad uppgick till 175 000kr. Föreningen ansökte och erhöll 50% bidrag dvs 87 750kr från Klimatklivet/Naturvårdsverket.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	663	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 710	1 394	1 261
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 684	17 766	17 847
Elkostnad/m ² totalyta	47	42	42
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	27	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	333	337	366
Soliditet (%)	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-621	-635	-648
Nettoomsättning (tkr)	2 359	2 263	2 260

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 281 m² bostäder och 625 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	104 500 000	0	0	104 500 000
Upplåtelseavgifter	82 080	0	0	82 080
Fond för yttre underhåll	223 727	179 000	0	44 727
S:a bundet eget kapital	104 805 807	179 000	0	104 626 807
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 113 332	-179 000	-634 920	-1 299 413
Årets resultat	-620 565	-620 565	634 920	-634 920
S:a ansamlad förlust	-2 733 897	-799 565	0	-1 934 332
S:a eget kapital	102 071 910	-620 565	0	102 692 475

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-620 565
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 934 332
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 000
summa balanserat resultat	-2 733 897

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

86 330
-2 647 567

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	2 358 798	2 263 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 348	17 760
Summa rörelseintäkter		2 392 146	2 281 186
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-700 920	-603 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 945	-102 330
Personalkostnader	Not 6	-16 596	-17 085
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 214 653	-1 213 678
Summa rörelsekostnader		-2 045 115	-1 936 531
RÖRELSERESULTAT		347 032	344 654
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-967 654	-979 800
Summa finansiella poster		-967 597	-979 574
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-620 565	-634 920
ÅRETS RESULTAT		-620 565	-634 920

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Gia" and "AS".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	141 190 986
		142 317 885
Summa materiella anläggningstillgångar	141 190 986	142 317 885
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	141 190 986	142 317 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 611 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	17 070
		1 347 144
		16 443
Summa kortfristiga fordringar	1 628 294	1 363 586
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		19 726
		20 974
Summa kassa och bank	19 726	20 974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 648 020	1 384 560
SUMMA TILLGÅNGAR	142 839 006	143 702 445

Handwritten notes:
Gia
Kost QS
166

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 582 080	104 582 080
Fond för yttre underhåll	Not 11	223 727	44 727
Summa bundet eget kapital		104 805 807	104 626 807
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 113 332	-1 299 413
Årets resultat		-620 565	-634 920
Summa fritt eget kapital		-2 733 897	-1 934 332
SUMMA EGET KAPITAL		102 071 910	102 692 475
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	40 149 725	40 336 465
Summa långfristiga skulder		40 149 725	40 336 465
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	186 740	186 740
Leverantörsskulder		47 143	48 693
Skatteskulder		90 540	93 710
Övriga skulder		29 868	33 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	263 080	311 356
Summa kortfristiga skulder		617 371	673 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 839 006	143 702 445

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2017	2016
Stomme och grund	150 år	150 år
Fasad/balkonger	30 år	30 år
Yttertak	40 år	40 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Stamkomplettering	30 år	30 år
Laddningsstation el	15 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 513 251	1 513 240
Hysesbortfall	0	-46 800
Hyor lokaler momspliktiga	555 840	499 797
Hyor lokaler	42	0
Hyor garage moms	2 800	800
Hyor parkering	24 250	24 250
Hyor garage	231 010	260 050
Elintäkter	400	0
Värmeintäkter	23 798	5 880
Överlåtelse/pantsättning	7 421	6 214
Öresutjämning	-13	-5
	2 358 798	2 263 426

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	5 534	0
Försäkringsersättning	27 394	0
Övriga intäkter	420	17 760
	33 348	17 760

Handwritten notes:
Aia
MS
CS
1/6

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	159 196	156 227
	Fastighetsskötsel beställning	4 381	3 218
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	46 368
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 607
	Snöröjning/sandning	13 155	11 476
	Städning enligt beställning	1 538	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 054	0
	Hissbesiktning	5 772	2 474
	Sophantering	0	1 473
	Gård	6 150	11 868
	Serviceavtal	8 496	8 645
	Förbrukningsmateriel	6 642	15 548
	Teleport/hissanläggning	4 926	0
		222 310	264 904
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 264
	Lokaler	10 777	0
	Installationer	0	17 208
	VVS	1 564	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 911
	Elinstallationer	0	2 769
	Skador/klotter/skadegörelse	29 912	0
		42 253	25 151
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	14 744	0
	Mark/gård/utemiljö	71 586	0
		86 330	0
	Taxebundna kostnader		
	El	136 521	122 283
	Vatten	60 116	77 483
	Sophämtning/renhållning	68 967	37 247
		265 604	237 013
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 003	31 100
	Självrisk	7 150	0
		39 153	31 100
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 270	45 270
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	700 920	603 439

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	188	0
	Tele- och datakommunikation	8 902	0
	Juridiska åtgärder	14 391	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 750	26 056
	Föreningskostnader	714	1 665
	Fritids- och trivselkostnader	829	691
	Förvaltningsarvode	34 792	34 049
	Förvaltningsarvoden övriga	10 173	0
	Administration	8 455	12 711
	Konsultarvode	3 752	0
	Övriga driftskostnader	0	27 158
		112 945	102 330

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 000	13 000
	Sociala kostnader	3 596	4 085
		16 596	17 085

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	0	1 213 678
	Stomme och grund K3	609 511	0
	Yttertak K3	87 500	0
	Fasader/balkonger K3	116 667	0
	Stomkomplettering förening K3	200 000	0
	Fastighetsel K3	200 000	0
	Laddningsstation K3	975	0
		1 214 653	1 213 678

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 352 080	145 352 080
	Nyanskaffningar*	87 754	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 439 834	145 352 080
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 034 195	-1 820 517
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 214 653	-1 213 678
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 248 848	-3 034 195
	Planenligt restvärde vid årets slut	141 190 986	142 317 885
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 925 435	32 925 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 208 000	34 208 000
	Taxeringsvärde mark	10 519 000	10 519 000
		44 727 000	44 727 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 200 000	40 200 000
	Lokaler	4 527 000	4 527 000
		44 727 000	44 727 000
	* 87 755 kr avgår bidrag Naturvårdsverket		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	5 534	0
	Skattekonto	13	156
	Klientmedel hos SBC	1 562 047	1 346 988
	Fordringar	43 630	0
		1 611 224	1 347 144

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	8 059	7 825
	Förvaltningsarvode	9 011	8 617
		17 070	16 442

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	44 727	0
	Reservering enligt stadgar	179 000	44 727
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	223 727	44 727

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AU", "Cia", and "DS".

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Ålandsbanken	3,620 %	14 000 000	14 000 000	2018-03-29
Handelsbanken	1,200 %	12 336 465	12 523 205	2021-03-30
Handelsbanken	2,210 %	14 000 000	14 000 000	2021-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		40 336 465	40 523 205	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-186 740	-186 740	
		40 149 725	40 336 465	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 402 765 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	40 870 000	40 870 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	13 000	13 000
Sociala avgifter	4 085	4 085
Ränta	1 408	1 408
Avgifter och hyror	217 014	273 714
El	16 299	14 137
Vatten	5 322	5 012
Sophämtning	5 952	0
	263 079	311 356

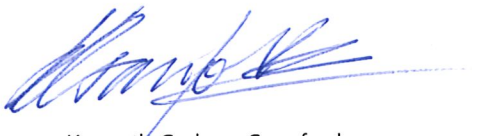
Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "Cia" and various initials.

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 / 3 2018



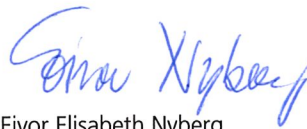
Kenneth Graham Crawford
Ledamot



Karl Ulf Hessner
Ledamot



Valja Carina Jonsson
Ledamot



Eivor Elisabeth Nyberg
Ledamot



Inga Nele Sigurs
Påskrivande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2018



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg, org. nr 769622-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 upp lyser, 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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg för år 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 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 försumelse 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.

Solna den 28 mars 2018



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor