

ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Rörstrand 29-37



Handwritten signatures and initials.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten	3
Fastighetens tekniska status	4
Kommentarer ekonomi	7
Flerårsöversikt	9

Ekonomi

Resultaträkning	10
Tillgångar	11
Eget kapital och skulder	12
Tilläggsupplysningar	13
Noter	14

~
DA
[Signature]

Styrelsen för Brf Rörstrand 29-37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs en äkta förening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar antogs på ordinarie årsstämma 2017 och på extra årsstämma den 2 november 2017.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Leran 8, 9 och 12 bebyggdes 1927-29 och är belägna i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2000-06-02 för ombildning till bostadsrätter. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 110 lägenheter, tio lokaler och fyra hyreslägenheter. Dessutom finns 26 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kokvrå
14 st 1 rum och kök
56 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
1 st 7 rum och kök
Total bostadsyta: 8074 kvm
Total lokalyta: 2300 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-18 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Christer Andersson ordförande

Håkan Andreasson

Stina Brockman

Charlotte Ljungqvist

Karin Victorin

Suppleant

Stefan Henriksson



Revisorer

Anna Lemmel, auktoriserad revisor Grant Thornton

Margaretha Hertelius, förtroendevald revisor

Bertel Andrén revisorssuppleant

Valberedning

Ylva Löf

Karin Dufwa

Björn Johansson

Under perioden har 12 (sju) överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat fyra andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning. Lägenhetsförteckningen hanteras av Storholmen Förvaltning.

Stefan Mether (boende i 33A) är anställd som samordnare för samtliga underhålls-, renoverings- och skadefrågor. Arbetet innefattar bl.a. att administrera, leda och samordna alla projekt i fastigheten, nyckelhantering, rapportering till och medverkan på alla styrelsemöten, hantering av försäkringsfrågor, telefonjour för de boende, uppdatera hemsidan, informera boende, mäklarkontakter, kontakt med myndigheter, förvaring av bokföring och korrespondens mm. Han har för detta arbete erhållit 21 000 kr/månad exklusive sociala avgifter.

Fastighetens tekniska status

Sedan huset köptes av Skandia år 2000 har följande större renoveringar och investeringar genomförts:

Renovering av fasader och ytterfönster

Omläggning av två gårdar

Omläggning av tak

Successivt byte av rörstammar i samband med badrumsrenoveringar

Byte av el-stammar

Balkonger mot innergården (fönstren sparade)

Reparation av en del av fasaden mot innergården.

Ny dörröppnare mot innergården
Stadsnät för internet har installerats i fastigheten. Stockholms Kommun står för kostnaden.
Ny uppvärmning av stuprör
Reparation av tätskikt på Kungsbalkongerna
Stenramp för barnvagnar i 31:ans uppgång
Nytt expansionskärl i källaren för fjärrvärme
Utrymningsvägar och utrymningsdörrar i nedre garaget
Nya ventiler och delvis nya rör som har med fastighetens uppvärmning och avlopp att göra
Steg ett i en behandling av insidan av befintliga rör i värmesystemet inledd
Reparation av delar av fasaden
Diverse plåtarbeten såsom fönsterbleck, skyddsplåtar på fasaden och stuprör
Målning av de stora fönstren mot garaget
Renovering och målning av fönster i tvättstugan
Renovering av 3 stora vindsfönster
Översyn och kartläggning av skador på fasaden
Översyn och kartläggning av fastighetens samtliga fönster
Ett antal tätningsarbeten har genomförts med hittills lyckat resultat. Gäller både lokaler och fasad.
Filterkorgar installerade i tvättstugan

2016

En ny hiss har installerats i uppgång 29. Den enda hissen med en röst som talar om vilket plan man anländer till.
Renovering av resterande fönster i uppgång 35 är slutfört.
Renovering av fönster/dörrar i 33A och 33B har också slutförts. Det betyder att allt går enligt underhållsplanen. Resterande uppgångar, 29–31, gjordes under 2016. Det som sedan återstår är en del dörrar på vädringsbalkonger och dörrar ut mot innergården.
Den stora lokalen (Porslinsfabriken) är uthyrd och kommer användas till utställning/försäljning av exklusiva möbler. Även en del foto och konstutställningar kan äga rum.
Vår konstnär Torsten Jurell, som hyrde en av lokalerna som nu ska bli lägenhet, har fått ny lokal inom fastigheten.
En ny terrass har byggts högst upp i 33B och därmed har hela det planet ett enhetligt utseende ut mot innergården.
Vi har fått delvis ny numrering på en del av ingångarna till lokaler med in/utgång mot gatan. 39, 39A, 39B och 39C. Anledningen till indelningen beror på att det runda garaget har nr. 41.
Ett flertal byggmöten har hållits för de nya lägenheterna där planering för färger, belysning, golvmaterial och dörrar har genomförts i samarbete med projektledaren, PKH AB.
Byggstarten fördröjdes med två månader på grund av att Fortum tog lång tid på sig att flytta en el-servis.

Föreningen byggde om tre lokaler till lägenheter på nedre botten i byggnaden med ingång från Rörstrandsgatan 31 A.

Föreningen tecknade avtal med en ny bredbandsleverantör, Stockholms Stadsnät. I och med detta erbjuder Föreningen ett fibernätverk på 700–1000 Mbit/sek.

En stor översyn av byggnadens brandskydd genomfördes under året. Utrymningsvägar har markerats med skyltar och brandutrustning samt larm har installerats enligt de nya obligatoriska regler som gäller för byggnader i innerstaden.

Föreningens hemsida gjordes om för större tillgänglighet och mer innehåll.

Innergårdens problem med förhöjningar i ytskiktet har noggrant undersökts. En del av gården har bilats upp för att undersöka konstruktionen. I samband med detta framkom att innergården från början är felkonstruerad. Ytterligare åtgärder måste vidtagas och denna utgift kommer att drabba Föreningen eftersom garantin har gått ut.

I samband med byggnation av nya lägenheter byggdes en ny brandsluss nere i garaget.

Utrymningskorridor och trappa från de nya lägenheterna målades.

Utvändiga portar målades om i en mörkare nyans som bättre stämmer överens med byggnadens övriga färgsättning.

Alla lokaler med ingång från Rörstrandsgatan fick ventilation installerad.

2017

Ett omfattande arbetet med ventilationssystemet innebärande bl a installation av nya frånluftsventiler i fönster och balkongdörrar samt sotning av frånluftsventiler. Byggnaden har härmed fått OVK godkänt.

Ett elektroniskt bokningssystem för tvättstugan har tagits i bruk.

Lokalkontrakt har sagts upp för omförhandling.

Värmecentralen har justerats ytterligare för att få så jämn värme som möjligt i byggnaden. Ytterligare arbete med detta återstår.

Ett flertal ventiler för varm- och kallvatten har bytts ut vilket gör att vi kan stänga av delar av vattensystemet vid reparation istället för hela byggnadens system. Arbetet med detta kommer att fortsätta under 2018.

Planering av sopsortering har påbörjats av den arbetsgrupp som bildades efter en motion på årsstämman.

Skötseln av gården har tagits över av Söderqvist och Kuting som bor i 37:an.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Gallergrindar mot järnvägen har bytts ut för att få ett godkänt brandskydd.

Planeringen av reparation av innergården har påbörjats. Vår förvaltare har engagerats som projektledare i detta omfattande arbete. I samband med detta har också den grupp som tillsats för att planera utsmyckning av gården påbörjat sitt arbete.

Diskussioner har påbörjats avseende utvärdering av ett kompletterande energisystem som t ex bergvärme och solenergi.



Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Medlemmarna är själva skyldiga enligt föreningens stadgar, att inneha hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 2300 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Föreningens ekonomi

Underhållskostnaderna har ökat jämfört med budget främst beroende på fönsterrenoveringarna och renovering av ventilationssystemet. I bokslutet har vi liksom tidigare år använt nya avskrivningsprinciper vilket innebär väsentligt kortare avskrivningstid på byggnaden. Totalt innebär detta att resultatet är 738 tkr sämre än budget. Jämfört med föregående år är årets resultat 876 tkr bättre. I årsbokslutet föreslår styrelsen att reparationsfonden används för att täcka upp större delen av årets reparationer. Tack vare relativt låga driftskostnader har vi ett tillfredställande resultat.

Av överskottet har under räkenskapsåret 6 000 tkr används till att avbetala på föreningens skulder. Föregående år amorterades 4 000 tkr.

På grund av de nya avskrivningsreglerna på byggnader som vi numera tillämpar påverkas resultatet som ovan nämnts negativt. Därför blir det allt viktigare att följa kassaflödet. Ett sätt att åskådliggöra detta visas i nedanstående uppställning;

Kassaflöde (tkr)	2017	2016	2015
Likvida medel årets början	8 435	4 028	5 244
Inbetalningar	6 408	6 350	6 705
Amortering	-6 000	-4 000	0
Investeringar	-625	-3 536	- 2 198
Övriga utbetalningar	-4 848	-5 231	- 5 723
Inbet lägenhetsöverlåt.	-	10 824	-
Likvida medel vid årets slut	3 370	8 435	4 028
Årets förändring av likvida medel	-5 065	4 407	-1 216

Nyckeltal per kvm i kr

Belåning
 Avgiftsnivå
 Kassaflöde
 Hyresintäkter/övriga
 intäkter i % av totala
 intäkter
 Rörelsekostnader
 Räntekostnader

Brf Rörstrand 29-37 År 2017	Närliggande föreningar \x År 2016
399	2 500
325	550
208	125
58,7 %	25 %
582	500
6	57

x) uppgift från allabrf.se

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 423	6 278	5 864	6 359	6 312
Res. efter fin. poster	-428	-1 304	-1 134	-248	379
Reservering yttre rep. fond	613	613	613	613	613
Saldo yttre rep fond	10 672	11 835	12 914	12 301	11 688
Kassalikviditet %	212	490	447	337	516
Soliditet %	97	92	90	90	90
Genomsnittlig skuldränta %	1,4	0,8	0,9	2,6	3

Förändringar eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse. avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	98 629 138	11 834 610	26 161 732	526 354	-1 304 414
lanspråktagande yttre fond		-1 776 000		1 776 000	
Disposition av föregående års resultat:		613 200		-1 917 614	1 304 414
Årets resultat					-427 960
Belopp vid årets utgång	98 629 138	10 671 810	26 161 732	384 740	-427 960

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	384 740
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-613 200
Årets förlust	-427 960
	-656 420

Styrelsen föreslår följande disposition:

lanspråktagande fond för yttre underhåll	962 000
i ny räkning överföres	305 580

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar

BRF Rörstrand 29-37
Org.nr 769603-3369

9

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the letters 'MS' and 'vs'.

med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 422 660	6 278 333
		6 422 660	6 278 333
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 509 267	-4 216 940
Förvaltningskostnader	3	-297 329	-277 992
Fastighetsavgift/skatt		-419 910	-409 480
Arvoden och löner	4	-417 373	-458 798
Föreningens övriga kostnader		-56 033	-90 027
		-4 699 912	-5 453 237
Driftnetto		1 722 748	825 096
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-2 105 065	-2 053 104
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-382 317	-1 228 008
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	1 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 833	-77 744
		-45 644	-76 407
Resultat efter finansiella poster		-427 961	-1 304 415
Resultat före skatt		-427 961	-1 304 415
Årets resultat		-427 960	-1 304 414

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	136 803 593	138 283 519
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
		136 803 593	138 283 519
Summa anläggningstillgångar		136 803 593	138 283 519
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 630	0
Övriga fordringar		17 971	12 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 528	82 078
		109 129	94 087
Kassa och bank		3 370 211	8 434 778
Summa omsättningstillgångar		3 479 340	8 528 865
SUMMA TILLGÅNGAR		140 282 933	146 812 384

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 790 870	124 790 870
Fond för yttre underhåll		10 671 810	11 834 610
		135 462 680	136 625 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		384 740	526 354
Årets resultat		-427 960	-1 304 414
		-43 220	-778 060
Summa eget kapital		135 419 460	135 847 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 225 056	9 225 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		290 277	265 508
Aktuella skatteskulder		186 941	103 537
Övriga skulder		178 790	380 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	982 409	990 749
Summa kortfristiga skulder		1 638 417	1 739 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 282 933	146 812 384

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

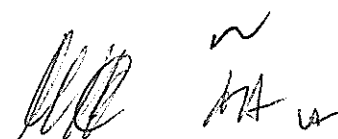
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelat 1,36 – 8,45 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.



Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2017	2016
	Årsavgifter	2 624 868	2 653 462
	Hyror	3 689 101	3 390 001
	Övriga intäkter	108 691	234 870
		6 422 660	6 278 333

NOT 2	Fastighetskostnader	2017	2016
	Driftkostnader	2 155 001	2 130 226
	Skötselkostnader	392 013	309 798
	Reparationskostnader	962 253	1 776 916
		3 509 267	4 216 940

NOT 3	Förvaltningskostnader	2017	2016
	Fastighetsförsäkring	90 762	86 889
	Förvaltningskostnader	206 567	191 103
		297 329	277 992

NOT 4	Löner och arvoden	2017	2016
	Styrelsearvode	35 000	72 000
	Sociala avgifter arvoden	8 964	20 663
	Arvode extern revisor	38 381	44 250
	Gratifikationer	37 000	27 000
	Löner till anställda	252 000	252 000
	Sociala avgifter löner	46 028	42 885
		417 373	458 798

NOT 5**Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, komponentuppdelat 1,36 – 8,45

NOT 6**Avskrivningar**

	2017	2016
Byggnader, renoveringar/underhåll	2 105 065	2 008 232
Inventarier	0	44 872
	2 105 065	2 053 104

NOT 7**Byggnader och mark**

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	100 984 544	95 600 912
Mark	50 379 322	50 379 322
Anskaffningar/omklassificering	625 138	5 383 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 989 004	151 363 866
Ingående avskrivningar	-13 080 347	-11 072 115
Årets avskrivningar	-2 105 065	-2 008 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 185 412	-13 080 347
Utgående redovisat värde	136 803 592	138 283 519
Taxeringsvärden byggnader	86 400 000	86 400 000
Taxeringsvärden mark	159 600 000	159 600 000
	246 000 000	246 000 000

Handwritten signatures and initials, including a checkmark and the letters 'CA'.

NOT 8**Inventarier, verktyg och installationer**

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	585 058	585 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 058	585 058
Ingående avskrivningar	-585 058	-540 186
Årets avskrivningar	0	-44 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-585 058	-585 058
Utgående redovisat värde	0	0

NOT 9**Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB 30812395	0,45	2018-12-28	3 225 056	6 725 000
SEB 30812409				2 500 000
			3 225 056	9 225 000
Varav kortfristig del			0	0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3,2 mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		
Utnyttjade pantbrev i fastighet	38 500 000	38 500 000
Varav obelånade	5 000 000	5 000 000
Totalt uttagna fastighetsinteckningar	43 500 000	43 500 000

[Handwritten signatures and initials]

NOT 10**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	367	9 516
Förutbetalda avgifter/hyror	699 145	718 857
Övriga interimsskulder	257 297	236 776
Beräknat arvode revision	25 600	25 600
	982 409	990 749

NOT 11**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Se avsnitt i förvaltningsberättelsen sid 6.

Stockholm den 7/3 2018



Christer Andersson



Håkan Andréasson



Karin Victorin



Charlotte Ljungqvist

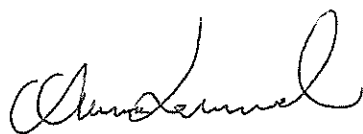


Stina Brockman

Vår revisionsberättelse har lämnats

26/3

2018



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor



Margaretha Herthelius
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37
Org.nr. 769603-3369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 för år 2017.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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.

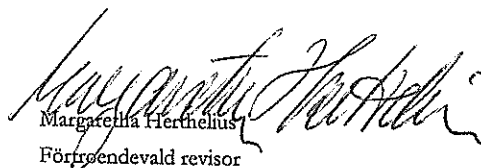
Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 mars 2018



Anna Lemmel

Auktoriserad revisor



Margaretha Hjertelius

Förträndevald revisor

