

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5

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 2004 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Bröms	Ledamot
Veronika Fjellström	Ledamot
Gunnar Lindén	Ledamot
Aurora Stark	Ledamot
Carl Svernlöv	Ledamot

Monica Möllerström	Suppleant
Birger Sandström	Suppleant
Mikaela Szugalski Verständig	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG



Valberedning

Anna Carlberg Belfrage
Jan-Henrik Stake

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-22. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LÖVSÅNGAREN 5	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med fjärrvärme som spetsvärme.

Byggnadsår och ytor

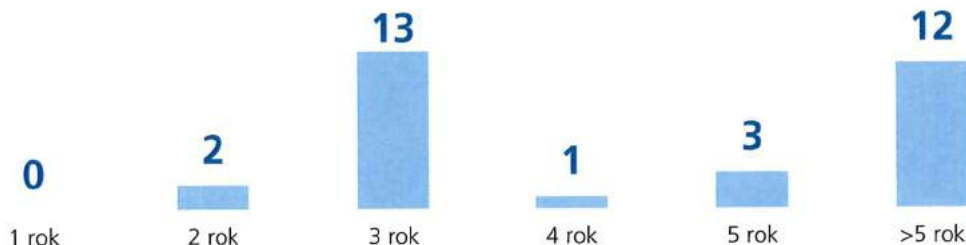
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 008 m², varav 4 652 m² utgör lägenhetsyta och 356 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	74 m ²	2019-03-31
Bar design	152 m ²	2019-12-31
Kontor	130 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Spaavdelning
Gemensamhetslokal

Kommentar

Pool, gym och bastu
Mötesplats, litet kök och ping-pong rum

Tvättstuga
Hobbyverkstad

I pannrummet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av två terrasser	2016	
Renovering av gård	2016 - 2017	
Fönstermålning fasad mot gatan	2015 - 2016	
Ny utebelysning på gården	2015 - 2016	
Renovering av vädringsbalkonger mot gården	2015 - 2016	
Ompputsning av fasad mot gården	2015 - 2016	
Fönstermålning fasad mot gården	2015 - 2016	
Installation av bergvärme	2013 - 2014	
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2013	
Ventilationsåtgärder	2013 - 2014	
Bygge av 14 balkonger	2012	
Ny utebelysning mot gata	2012	
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Östermalmsg	2011	
Ommålning av byggnadens plåttak + bygge av snöräcken	2011	
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Bragev	2010	
Totalrenovering altan lgh 27	2010 - 2011	
Totalrenovering av hissmotor Ö7	2010	
Ny tryckstegringspump	2010	
Ytterportar renoverade	2009	
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2009	
Tätning av fönster i vindsvåningar	2009 - 2010	
Renovering av pool, dusch och gym	2008 - 2009	
Totalrenovering inkl målning av trapphuset Östermalmsgatan 5	2008 - 2009	
Totalrenovering av hissmotor, hisschakt och hisskorg Ö5	2006	
Elstambyte	1989 - 1990	
Rörstambyte	1989 - 1990	
Omläggning av tak	1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Alfa Bygg AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Grovsopor	Hans Andersson Recycling AB
Städning	Feritec Städ
Snöskottning	Snö & Isfritt Stockholm AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall

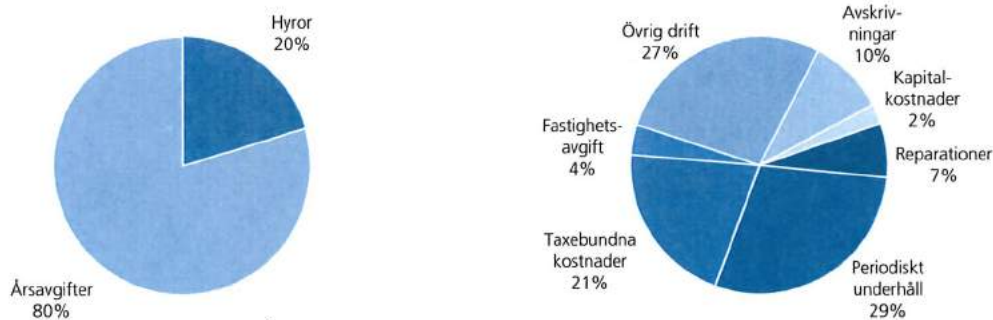
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 104 317	2 266 826
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 386 783	2 391 411
Finansiella intäkter	136	210
Minskning kortfristiga fordringar	1 447	0
Ökning av långfristiga skulder	195 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	420 284	0
	3 003 650	2 391 621
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 637 933	2 273 755
Finansiella kostnader	76 201	71 815
Ökning av materiella anläggningstillgångar	53 125	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	29 175
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 179 384
	2 767 259	3 554 130
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 340 708	1 104 317
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	236 391	-1 162 509

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nytt hyresavtal tecknats med Posithiva Gruppen i de lokaler som tidigare innehades av Pictor, varvid lokalerna genomgått en grundlig renovering. Årets resultat har därvid belastats av en kostnad om 375 000kr. Vidare har renoveringen av gården fullföljts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	406	406	406	387
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 353	1 293	1 199	1 200
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 859	1 859	1 859	914
Elkostnad/m ² totalyta	69	63	66	43
Värmekostnad/m ² totalyta	29	18	19	45
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	10	10	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	14	19	18
Soliditet (%)	82	83	81	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-619	-238	-5 041	62
Nettoomsättning (tkr)	2 372	2 350	2 317	2 227

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 652 m² bostäder och 356 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	6 405 391	0	0	6 405 391
Uppskrivningsfond	40 198 681	0	0	40 198 681
Upplåtelseavgifter	5 309 085	0	0	5 309 085
Kapitaltillskott	5 721 457	0	0	5 721 457
Fond för yttre underhåll	678 828	678 828	-678 828	678 828
S:a bundet eget kapital	58 313 442	678 828	-678 828	58 313 442
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 724 177	-678 828	440 533	-13 485 882
Årets resultat	-618 644	-618 644	238 295	-238 295
S:a ansamlad förlust	-14 342 821	-1 297 472	678 828	-13 724 177
S:a eget kapital	43 970 621	-618 644	0	44 589 265

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-618 644
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 045 349
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-678 828
summa balanserat resultat	-14 342 821

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

678 828
-13 663 993

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	2 371 806	2 350 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 977	40 926
Summa rörelseintäkter		2 386 783	2 391 411
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 354 844	-2 076 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 089	-197 245
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-291 429	-284 345
Summa rörelsekostnader		-2 929 362	-2 558 100
RÖRELSERESULTAT		-542 579	-166 689
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 201	-71 815
Summa finansiella poster		-76 065	-71 605
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-618 644	-238 295
ÅRETS RESULTAT		-618 644	-238 295

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	52 484 300	52 768 645
Maskiner och inventarier	Not 8	46 042	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 530 342	52 768 645
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 533 142	52 771 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 377 293	1 156 494
Summa kortfristiga fordringar		1 377 293	1 156 494
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 840	695
Summa kassa och bank		14 840	695
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 392 133	1 157 189
SUMMA TILLGÅNGAR		53 925 274	53 928 634

A

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 714 476	11 714 476
Uppskrivningsfond		40 198 681	40 198 681
Kapitaltillskott		5 721 457	5 721 457
Fond för yttre underhåll	Not 11	678 828	678 828
Summa bundet eget kapital		58 313 442	58 313 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 724 177	-13 485 882
Årets resultat		-618 644	-238 295
Summa fritt eget kapital		-14 342 821	-13 724 177
SUMMA EGET KAPITAL		43 970 621	44 589 265
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 650 000	8 650 000
Övriga långfristiga skulder		195 000	0
Summa långfristiga skulder		8 845 000	8 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		594 518	153 716
Övriga skulder		0	47 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	515 136	488 546
Summa kortfristiga skulder		1 109 654	689 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 925 274	53 928 634

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Värmeanläggning	20 år, 30 år	20 år, 30 år
Hissanläggning	15 år	15 år
Balkonger/terasser	40 år	40 år
Torktumlare	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 889 997	1 889 997
Hyror lokaler	481 795	460 479
Öresutjämning	13	9
	2 371 806	2 350 485

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	12 400	16 000
Övriga intäkter	2 577	24 926
	14 977	40 926

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 054	40 123
	Fastighetsskötsel beställning	11 631	16 200
	Fastighetsskötsel gård beställning	57 103	18 675
	Snöröjning/sandning	32 944	61 950
	Städning entreprenad	135 850	123 858
	Städning enligt beställning	2 094	54 762
	Sotning	0	11 921
	Hissbesiktning	3 870	3 801
	Myndighetstillsyn	2 220	2 160
	Gemensamma utrymmen	1 105	1 748
	Gård	145 288	780
	Serviceavtal	19 160	15 179
	Förbrukningsmateriel	12 843	13 070
	Störningsjour och larm	0	3 045
		454 162	367 272
	Reparationer		
	Lokaler	0	31 875
	Tvättstuga	6 971	9 685
	Bastu/pool	4 900	27 423
	Entré/trapphus	1 838	9 020
	Lås	36 905	35 162
	VVS	13 669	11 007
	Värmeanläggning/undercentral	58 999	0
	Ventilation	17 394	17 304
	Elinstallationer	7 413	23 853
	Hiss	34 859	11 434
	Skador/klotter/skadegörelse	3 353	0
	Vattenskada	19 081	0
		205 382	176 762
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	375 000	0
	Tvättstuga	33 344	0
	Källare	0	119 691
	Entré/trapphus	71 305	0
	Ventilation	41 250	0
	Elinstallationer	147 835	0
	Fönster	0	241 563
	Balkonger/altaner	0	312 500
	Mark/gård/utemiljö	205 822	138 858
		874 556	812 612
	Taxebundna kostnader		
	El	346 386	317 634
	Värme	147 699	90 767
	Vatten	54 895	52 203
	Sophämtning/renhållning	71 318	68 500
		620 298	529 104
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 237	52 440
	Kabel-TV	25 090	24 658
	Bredband	1 604	1 604
		86 931	78 702
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 515	112 058
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 354 844	2 076 510

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	2 747	2 747
	Juridiska åtgärder	2 250	3 125
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	31 250
	Föreningskostnader	21 451	0
	Styrelseomkostnader	0	22 687
	Fritids- och trivselkostnader	341	2 713
	Förvaltningsarvode	61 386	59 748
	Administration	388	2 173
	Korttidsinventarier	27 054	7 648
	Konsultarvode	136 172	59 039
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 840
		283 089	197 245

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	81 911	81 911
	Förbättringar	202 435	202 435
	Maskiner	7 083	0
		291 429	284 345

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 356 727	16 356 727
	Utgående anskaffningsvärde	16 356 727	16 356 727
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	40 198 681	40 198 681
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	40 198 681	40 198 681
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 786 763	-3 502 418
	Årets avskrivningar enligt plan	-284 345	-284 345
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 071 108	-3 786 763
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 484 300	52 768 645
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 569 000	49 569 000
	Taxeringsvärde mark	117 706 000	117 706 000
		167 275 000	167 275 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	160 000 000	160 000 000
	Lokaler	7 275 000	7 275 000
		167 275 000	167 275 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	247 035	247 035
	Nyanskaffningar	53 125	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	300 160	247 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-247 035	-247 035
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 083	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-254 118	-247 035
	Redovisat restvärde vid årets slut	46 042	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	23 878	23 868
	Skattefordran	6 022	7 479
	Klientmedel hos SBC	1 114 573	892 327
	Placeringskonto hos SBC	211 295	211 295
	Fordringar	21 525	21 525
		1 377 293	1 156 494
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	678 828	1 265 862
	Reservering enligt stadgar	678 828	678 828
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-678 828	-1 265 862
	Vid årets slut	678 828	678 828

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,360 %	2 500 000	2 500 000	2019-02-25
Swedbank	0,348 %	1 750 000	1 750 000	Rörligt
Swedbank	0,693 %	4 400 000	4 400 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		8 650 000	8 650 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		8 650 000	8 650 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 650 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	8 650 000	8 650 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	14 879	6 884
Avgifter och hyror	486 835	481 662
Upplupen kostnad	13 422	0
	515 136	488 546

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande två verksamhetsår planeras trapphusrenoveringar att utföras.

Det har tillkommit en ytterligare stadgeändring i mars.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 5 2018



Anders Bröms
Ledamot



Veronika Fjellström
Ledamot



Gunnar Lindén
Ledamot

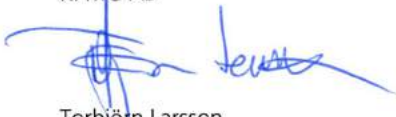


Aurora Stark
Ledamot



Carl Svernlöv
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2018
KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5, org. nr 716417-8084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 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 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, konsohållningsbehov, 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 11 maj 2018



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor