

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret

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 2017 och 2020.
- 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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Stig Anders Bälter	Ledamot
Irene Margareta Jansson	Ledamot
Carl-Uno Palmqvist	Ledamot
Kerstin Palmqvist	Ledamot

Mattias Emilsson	Suppleant
Lars-Åke Johansson	Suppleant
Fabian Peters	Suppleant
Jens Allan Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG



Valberedning

Bawar Alacabek
Fivi Holmgren
Petra Jankov

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lodjuret 11	1994	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

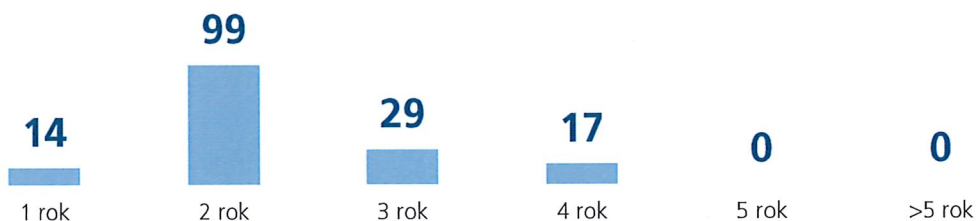
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 470 m², varav 10 131 m² utgör lägenhetsyta och 339 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 159 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattninglägenheter 1 st
Övernattninglägenhet 1 st
Gymlokal
Gemensamhetslokal

Kommentar

rum med 4 bäddar
rum med 2 bäddar
enkla redskap, samt tillgång till dusch och bastu
Medlem hyra för fester. Samt lokal för styrelsemöten/stämmomöten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades årsvis.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av 2 st hissar	2017
Planerat underhåll	År
Renovering av 2 st hissar	2019-2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städning	Dunder Rent
Snöröjning	Celviki
Hissavtal	Hissen AB
Kabel TV	Comhem
El	Vattenfall
Värme	Södertörns fjärrvärmeverk
Vatten	Stockholms vatten
Sophämtning	SRV
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Comhem

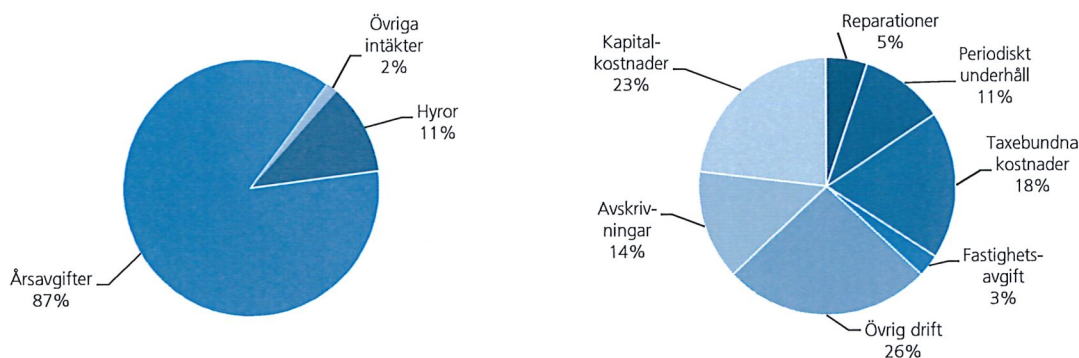
Föreningens ekonomi

Under året en avgiftsfri månad (juli).

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 305 567	2 618 686
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 205 969	8 812 387
Finansiella intäkter	4 813	6 721
Minskning kortfristiga fordringar	90 124	86 631
Ökning av kortfristiga skulder	51 821	65 939
	8 352 728	8 971 677
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 375 609	4 198 873
Finansiella kostnader	1 963 900	2 097 219
Minskning av långfristiga skulder	964 082	988 704
	8 303 591	7 284 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 354 703	4 305 567
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	49 137	1 686 881

*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

Hissreparationer av två hissar.

Nymålade ståldörrar vid soprummen

Nya garageportar samt portöppnare.

Alla lägenheter har fått tillgång till digital TV och 100 MB bredband.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 159 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 199

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 199

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	772	707	772
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 502	1 505	1 500	1 490
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 677	7 772	7 870	8 066
Elkostnad/m ² totalyta	10	8	8	10
Värmekostnad/m ² totalyta	104	93	98	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	188	200	208	311
Soliditet (%)	30	30	29	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-306	1 346	94	383
Nettoomsättning (tkr)	8 122	8 814	8 138	8 782

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 131 m² bostäder och 339 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	22 943 000	0	0	22 943 000
Fond för yttre underhåll	2 452 430	418 836	-624 624	2 658 218
S:a bundet eget kapital	25 395 430	418 836	-624 624	25 601 218
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	8 649 777	-418 836	1 970 145	7 098 467
Årets resultat	-306 220	-306 220	-1 345 521	1 345 521
S:a fritt eget kapital	8 343 557	-725 056	624 624	8 443 989
S:a eget kapital	33 738 987	-306 220	0	34 045 207

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-306 220
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 068 613
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-418 836
summa balanserat resultat	8 343 557

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	8 343 557
----------------------------------	------------------

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	8 122 175	8 814 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 794	-1 720
Summa rörelseintäkter		8 205 969	8 812 387
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 504 600	-3 403 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 450	-272 005
Personalkostnader	Not 6	-533 559	-522 952
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 177 494	-1 177 494
Summa rörelsekostnader		-6 553 103	-5 376 367
RÖRELSERESULTAT		1 652 867	3 436 020
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 813	6 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 963 900	-2 097 219
Summa finansiella poster		-1 959 087	-2 090 498
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-306 220	1 345 521
ÅRETS RESULTAT		-306 220	1 345 521

Balansräkning

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	108 571 356	109 717 410
Maskiner och inventarier Not 9	71 440	102 880
Summa materiella anläggningstillgångar	108 642 796	109 820 290
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	108 647 796	109 825 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	18 873	16 723
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	2 877 899	2 438 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 12	0	89 305
Summa kortfristiga fordringar	2 896 772	2 544 060
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 514 031	1 907 730
Summa kassa och bank	1 514 031	1 907 730
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 410 802	4 451 790
SUMMA TILLGÅNGAR	113 058 599	114 277 080

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 943 000	22 943 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 452 430	2 658 218
Summa bundet eget kapital		25 395 430	25 601 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 649 777	7 098 467
Årets resultat		-306 220	1 345 521
Summa fritt eget kapital		8 343 557	8 443 989
SUMMA EGET KAPITAL		33 738 987	34 045 207
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	76 787 045	77 751 407
Summa långfristiga skulder		76 787 045	77 751 407
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	989 104	988 824
Leverantörsskulder		260 783	265 475
Skatteskulder		30 150	21 584
Övriga skulder		49 681	40 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 202 849	1 164 364
Summa kortfristiga skulder		2 532 567	2 480 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 058 599	114 277 080

Noter

Belopp anges i kronor om inget 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	100 år	100 år
Grovtvättstuga	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	7 158 092	7 818 370
Hysesbortfall	0	-5 000
Hyror lokaler	509 142	515 249
Hyror parkering	30 300	43 300
Hyror garage	359 850	360 400
Hyror förråd	8 280	2 070
Hyror carport	18 300	4 500
Tvättstuga	0	2 000
Gemensamhetslokal	1 200	600
Övriga debiterade avgifter	0	-50
Överlåtelse/pantsättning	24 315	31 733
Avgift andrahandsuthyrning	1 847	0
Gästlägenhet	11 100	41 000
Öresutjämning	-250	-65
	8 122 175	8 814 106

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	83 794	-1 720
	83 794	-1 720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	28 750	0
	Fastighetskötsel gård beställning	15 125	33 680
	Snöröjning/sandning	82 438	50 250
	Städning entreprenad	216 000	213 000
	Städning enligt beställning	0	24 750
	Hissbesiktning	9 250	9 000
	Myndighetstillsyn	3 990	0
	Bevakning	20 300	8 968
	Sophantering	4 500	0
	Gård	7 294	4 771
	Serviceavtal	63 610	72 658
	Förbrukningsmateriel	49 089	42 676
	Teleport/hissanläggning	6 092	0
	Fordon	39 949	9 962
		546 386	469 715
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	45 118	0
	Tvättstuga	1 594	0
	Sophantering/återvinning	0	25 938
	Entré/trapphus	86 436	0
	Lås	2 097	13 119
	Installationer	0	35 104
	VVS	67 478	11 829
	Värmeanläggning/undercentral	575	0
	Ventilation	6 799	0
	Elinstallationer	26 521	1 138
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	25 600	0
	Hiss	104 604	127 103
	Tak	17 000	3 750
	Mark/gård/utemiljö	34 938	0
	Garage/parkering	1 513	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 025	0
	Vattenskada	0	7 906
		430 298	225 887
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	45 186
	Entré/trapphus	21 213	0
	VVS	0	18 500
	Ventilation	0	83 750
	Hiss	838 626	377 500
	Tak	29 468	8 438
	Mark/gård/utemiljö	0	91 250
	Garage/parkering	7 000	0
		896 307	624 624
	Taxebundna kostnader		
	El	100 685	83 702
	Värme	1 087 470	973 614
	Vatten	216 103	210 194
	Sophämtning/renhållning	168 725	190 515
	Grovsopor	9 682	0
		1 582 664	1 458 025

Not 4	FORTSÄTTNING	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	286 686	180 553
	Självrisk	39 244	0
	Kabel-TV	475 714	205 103
	Bredband	4 096	4 278
		805 740	389 934
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	243 205	235 732
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 504 600	3 403 916

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	376	376
	Tele- och datakommunikation	63 853	39 383
	Juridiska åtgärder	17 188	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	-750
	Föreningskostnader	2 528	17 950
	Styrelseomkostnader	4 885	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 825	2 493
	Förvaltningsarvode	122 900	155 546
	Förvaltningsarvoden övriga	3 063	0
	Administration	36 991	19 689
	Korttidsinventarier	25 174	2 074
	Konsultarvode	13 618	0
	Tidningar facklitteratur	550	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 800	17 600
	Övriga driftskostnader	0	17 644
		337 450	272 005

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	244 303	242 598
	Löner	209 446	200 550
	Kostnadsersättningar	1 032	795
	Sociala kostnader	78 778	79 009
		533 559	522 952

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 146 054	1 146 054
	Inventarier	31 440	31 440
		1 177 494	1 177 494

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 188 377	130 188 377
	Utgående anskaffningsvärde	130 188 377	130 188 377
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 470 967	-19 324 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 146 054	-1 146 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 617 021	-20 470 967
	Planenligt restvärde vid årets slut	108 571 356	109 717 410
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 100 000	15 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	98 843 000	98 843 000
	Taxeringsvärde mark	40 769 000	40 769 000
		139 612 000	139 612 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	136 200 000	136 200 000
	Lokaler	3 412 000	3 412 000
		139 612 000	139 612 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 046 089	1 046 089
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 046 089	1 046 089
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-943 209	-911 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 440	-31 440
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-974 649	-943 209
	Redovisat restvärde vid årets slut	71 440	102 880
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	37 226	35 093
	Klientmedel hos SBC	2 840 673	2 397 837
	Inkasso	0	4 002
	Fordringar	0	1 100
		2 877 899	2 438 032

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkring	0	89 305
		0	89 305

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 658 218	3 198 535
	Reservering enligt stadgar	418 836	418 836
	Reservering enligt stämmobeslut	0	390 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-624 624	-1 349 153
	Vid årets slut	2 452 430	2 658 218

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,750 %	9 201 540	9 250 292	Rörligt
	Handelsbanken	1,450 %	6 878 256	7 092 204	Rörligt
	Handelsbanken	1,450 %	7 350 000	7 425 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,450 %	8 473 576	8 715 204	Rörligt
	Handelsbanken	1,970 %	6 184 133	6 249 921	Rörligt
	Handelsbanken	1,970 %	4 365 930	4 412 374	Rörligt
	Handelsbanken	4,220 %	4 798 362	4 848 738	2021-01-30
	Handelsbanken	1,450 %	18 400 800	18 495 666	Rörligt
	Handelsbanken	4,220 %	12 123 552	12 250 832	2021-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		77 776 149	78 740 231	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-989 104	-988 824	
			76 787 045	77 751 407	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 830 629 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 286 000	107 286 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	156 705	155 000
	Sociala avgifter	49 236	48 701
	Ränta	256 611	248 201
	Avgifter och hyror	740 297	712 462
		1 202 849	1 164 364

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Nytt Plåttak på Lusthuset.

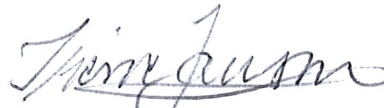
Putslagn/klottersanering fasader.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 9 / 4 2018



Stig Anders Bälter
Ledamot



Irene Margareta Jansson
Ledamot

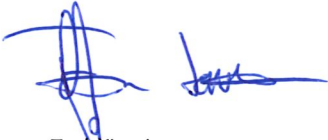


Carl-Uno Palmqvist
Ledamot



Kerstin Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2018



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret, org. nr 769600-4584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 iverkliga 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 revisionsred 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 Kv. Lodjuret för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 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 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 14 maj 2018



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor