



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svea Artilleri i Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm

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 2018 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Starrbäckens garage samfällighetsförening och Sopsug Starrbäcken Samfällighetsförening. Föreningens andel är 14,6 procent av garagesamfälligheten och 8,0 procent av sopsugsanläggningen.

Styrelsen

Anne Christina Elisabeth Blomquist	Ledamot
Sven Sören Fredriksson	Ledamot
Rose-Marie Eva Haglund	Ledamot
Carl Johan Theodor Hugosson	Ledamot
Carin Elisabeth C Lindstedt	Ledamot
Staffan Rasmus Runeson Lindstedt	Ledamot

Ulf Ragnarsson Frölander	Suppleant
Ann Elisabeth Wennerlund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Ragnarsson Frölander, Rose-Marie Eva Haglund, Carin Elisabeth C Lindstedt, Staffan Rasmus Runeson Lindstedt och Ann Elisabeth Wennerlund.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av taket	2017
Byte av badrumsfönster i vissa lägenheter	2016 - 2017
Planerat underhåll	År
Renovering av garage	2018
Renovering av hyreslägenheter	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Maries Puts och Städ
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Ownit Bredband AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Liselotte Löf AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	IT Underhåll i Sthlm AB
Snöröjning	IT Underhåll i Sthlm AB

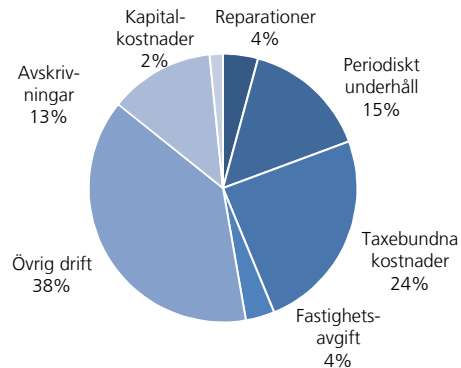
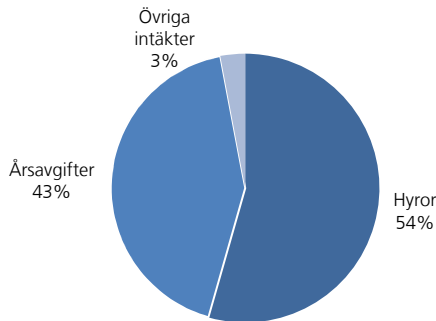
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara stabil. Årsavgiften har varit oförändrad under året och ingen höjning är planerad. Den löpande ekonomiska förvaltningen uppvisar ett mindre positivt resultat för 2017. För 2018 har vi budgeterat med ett underskott främst pga planerat arbete med renovering av hyreslägenheterna. Lånen per årsskiftet uppgick till 10 MSEK och likvida medel motsvarade ca 9 MSEK. Under februari 2018 har en lägenhet sålts för ca 6 MSEK som kan användas till att amortera av lånen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 085 792	8 069 555
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 908 535	7 544 611
Finansiella intäkter	473	1 377
Minskning kortfristiga fordringar	0	436 907
Medlemsinsatser	0	12 024 228
	7 909 008	20 007 123
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 801 262	6 394 279
Finansiella kostnader	122 978	184 461
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-1 042 057
Ökning av kortfristiga fordringar	203 516	0
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	10 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	400 373	454 203
	10 528 129	15 990 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 466 671	12 085 792
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 619 121	4 016 237

*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

Nytt avtal tecknades med ComHem som innebär ett bredare basutbud.
Skrapning och ommålning av våra tak genomfördes under sommaren.
Samtliga hyreslägenheter har fått nya badrumsfönster och de medlemmar som anmälde intresse.
Investering i nya utemöbler till en av våra uteplatser gjordes.
Cykelrensningen som genomfördes under hösten har medfört bättre plats i våra cykelställ.
Glädjande var även att vi vann kampen mot grårutarna och lyckades hålla dessa fåglar borta från våra tak.
Samtliga hyreslägenheter har besiktigats inför kommande renovering under 2018.
Tillsammans med garagesamfälligheten genomfördes inspektion och besiktning av vårt garage inför kommande renovering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	458	453	449	447
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 534	1 473	1 512	1 540
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 357	1 764	3 121	3 121
Elkostnad/m ² totalyta	65	49	42	49
Värmekostnad/m ² totalyta	88	61	61	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	14	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	19	42	64
Soliditet (%)	94	93	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23	-41	-37	633
Nettoomsättning (tkr)	7 691	7 533	7 645	7 721

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 745 m² bostäder och 1 090 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	160 764 151	0	0	160 764 151
Upplåtelseavgifter	31 148 781	0	0	31 148 781
Fond för yttre underhåll	4 910 252	740 681	-960 563	5 130 134
S:a bundet eget kapital	196 823 184	740 681	-960 563	197 043 066
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 595 433	-740 681	919 968	-3 774 720
Årets resultat	-22 942	-22 942	40 594	-40 594
S:a ansamlad förlust	-3 618 374	-763 623	960 562	-3 815 315
S:a eget kapital	193 204 810	-22 942	-1	193 227 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-22 942
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 854 751
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-740 681</u>
summa balanserat resultat	-3 618 374

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

<u>1 201 464</u>
-2 416 910

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 690 985	7 532 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	217 551	11 977
Summa rörelseintäkter		7 908 535	7 544 611

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 573 039	-5 391 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-996 119	-771 836
Personalkostnader	Not 6	-232 105	-230 725
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 007 710	-1 007 842
Summa rörelsekostnader		-7 808 972	-7 402 121

RÖRELSERESULTAT

99 563 **142 490**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		473	1 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 978	-184 461
Summa finansiella poster		-122 505	-183 084

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-22 942 **-40 594**

ÅRETS RESULTAT

-22 942 **-40 594**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 195 588 730	196 591 852
Maskiner och inventarier	Not 9 13 766	18 354
Summa materiella anläggningstillgångar	195 602 496	196 610 206
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	195 602 496	196 610 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	29 381	128 631
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 5 940 287	5 102 330
Summa kortfristiga fordringar	5 969 668	5 230 961
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 831 744	6 986 056
Summa kassa och bank	3 831 744	6 986 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 801 412	12 217 017
SUMMA TILLGÅNGAR	205 403 908	208 827 222

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		191 912 932	191 912 932
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 910 252	5 130 134
Summa bundet eget kapital		196 823 184	197 043 066
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 595 433	-3 774 720
Årets resultat		-22 942	-40 594
Summa fritt eget kapital		-3 618 374	-3 815 315
SUMMA EGET KAPITAL		193 204 810	193 227 751
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 000 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	13 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		394 660	688 649
Skatteskulder		615 215	616 897
Övriga skulder		351 508	416 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	837 715	877 816
Summa kortfristiga skulder		2 199 098	2 599 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 403 908	208 827 222

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	154	154
Fastighetsförbättringar	4-15	4 -15
Inventarier	10	10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 372 574	3 337 059
Hyror bostäder	1 726 733	1 754 228
Hysesbortfall	0	-89 636
Hyror lokaler momspliktiga	1 917 589	1 821 868
Hyror lokaler	136 060	145 121
Hyror garage/parkering moms	27 250	29 750
Hyror garage/parkering	492 150	516 828
Hyror förråd	3 000	750
Elintäkter moms	12 304	0
Överlåtelse/pantsättning	3 328	15 552
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 113
Öresutjämning	-3	1
	7 690 985	7 532 634

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	210 005	0
Övriga intäkter	7 546	11 977
	217 551	11 977

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	122 875
	Fastighetsskötsel beställning	74 908	50 738
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	141 159	154 390
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 629	16 127
	Snöröjning/sandning	62 566	121 318
	Städning entreprenad	213 314	302 246
	Städning enligt beställning	97 816	29 105
	Mattvätt/Hyrmattor	45 727	0
	Hissbesiktning	10 505	0
	Myndighetstillsyn	2 220	9 551
	Bevakning	0	3 102
	Gemensamma utrymmen	2 249	0
	Gård	0	14 700
	Serviceavtal	32 153	57 943
	Förbrukningsmateriel	29 561	45 469
	Brandskydd	1 470	0
		723 277	927 563
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 333	24 012
	Hyseslägenheter	7 484	44 113
	Brf Lägenheter	5 151	18 872
	Lokaler	0	51 133
	Förskola	42 451	3 963
	Gemensamma utrymmen	0	56 903
	Tvättstuga	7 441	33 083
	Entré/trapphus	14 108	22 663
	Lås	7 649	4 658
	VVS	26 145	155 674
	Värmeanläggning/undercentral	54 096	12 129
	Ventilation	48 670	15 803
	Elinstallationer	14 445	59 102
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 693
	Hiss	28 825	26 627
	Fönster	0	4 153
	Balkonger/altaner	0	2 950
	Mark/gård/utemiljö	0	8 280
	Skador/klotter/skadegörelse	3 449	0
	Vattenskada	56 732	42 253
		330 978	595 061
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	74 246	110 221
	Gemensamma utrymmen	0	623 893
	Entré/trapphus	0	21 683
	VVS	0	111 598
	Ventilation	0	35 595
	Tak	693 300	0
	Fönster	404 444	0
	Mark/gård/utemiljö	29 475	57 575
		1 201 464	960 563
	Taxebundna kostnader		
	El	641 880	477 571
	Värme	863 610	597 904
	Vatten	228 782	139 367
	Sophämtning/renhållning	194 343	134 190
	Grovsopor	10 461	44 127
		1 939 075	1 393 158

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	131 200	232 412
	Samfällighetsavgift	670 659	701 650
	Kabel-TV	103 697	179 827
	Bredband	192 688	96 344
		1 098 244	1 210 233
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	280 001	305 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 573 039	5 391 718
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 363	0
	Medlemsinformation	2 541	0
	Tele- och datakommunikation	18 587	9 287
	Juridiska åtgärder	27 747	0
	Inkassering avgift/hyra	10 717	850
	Förvaltning	0	345 641
	Revisionsarvode extern revisor	19 478	625
	Föreningskostnader	44 746	18 116
	Fritids- och trivselkostnader	0	7 086
	Förvaltningsarvode	694 340	0
	Förvaltningsarvodena övriga	6 027	121 626
	Administration	29 160	31 497
	Korttidsinventarier	65 287	7 963
	Konsultarvode	71 218	124 435
	Föreningsavgifter	4 910	4 868
	Övriga driftkostnader	0	99 842
		996 119	771 836
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	182 000	182 000
	Sociala kostnader	50 105	48 725
		232 105	230 725
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	711 746	711 746
	Förbättringar	291 376	291 508
	Inventarier	4 588	4 588
		1 007 710	1 007 842

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 165 904	210 207 961
	Nyanskaffningar	0	-1 042 057
	Utgående anskaffningsvärde	209 165 904	209 165 904
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 574 053	-11 570 799
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 003 122	-1 003 254
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 577 174	-12 574 053
	Planenligt restvärde vid årets slut	195 588 730	196 591 852
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 882 037	61 882 037
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	121 200 000	121 200 000
	Taxeringsvärde mark	169 000 000	169 000 000
		290 200 000	290 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	273 000 000	273 000 000
	Lokaler	17 200 000	17 200 000
		290 200 000	290 200 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	435 661	435 661
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	435 661	435 661
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-417 307	-412 719
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 588	-4 588
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-421 895	-417 307
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 766	18 354
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	304 510	2 594
	Klientmedel hos SBC	5 634 927	5 099 736
	Inkasso	850	0
		5 940 287	5 102 330

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	5 130 134	4 389 453
	Reservering enligt stadgar	740 681	740 681
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-960 563	0
	Vid årets slut	4 910 252	5 130 134

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	SEB	1,12 %	10 000 000	13 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		10 000 000	13 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			10 000 000	13 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kronor.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	3 733	3 098
	Avgifter och hyror	833 982	855 021
	VVS	0	19 697
		837 715	877 816

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av hyreslägenheterna kommer att genomföras under 2018.

Försäljning av en hyreslägenhet har skett under februari 2018. Det innebär att vi kan amortera föreningens lån.

Renovering av garagesamfällighetens garage kommer att göras i prioriterade etapper med start under 2018.

Enligt ny lag så behöver föreningen fatta beslut om nya stadgar, detta arbete påbörjades under hösten. Stadgarna planeras fastställs under två på varandra följande stämmor 2018.

Styrelsens underskrifter

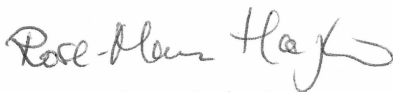
STOCKHOLM den 10 / 4 2018



Anne Christina Elisabeth Blomquist
Ledamot



Sven Sören Fredriksson
Ledamot



Rose-Marie Eva Haglund
Ledamot



Carl Johan Theodor Hugosson
Ledamot



Carin Elisabeth C Lindstedt
Ledamot



Staffan Rasmus Runeson Lindstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2018



Bo Jonsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm
Org. nr 769603-9903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

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 Svea Artilleri 4 i Stockholm 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 Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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.

Stockholm den 16/4-18

Bo Jonsson

Auktoriserad revisor