



Årsredovisning 2017

Brf Sockerbiten

Org. 769625-6374

m

DS
RLB a
RLC

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: Ornövägen 10-18, 20-34, 132 32 Saltsjö-Boo

sockerbiten.orminge@gmail.com

www.sockerbitenorminge.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

LM

PL a MC

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet Orminge 40:1 och Orminge 40:2 i Nacka kommun förvärvades 2014-03-31.

Föreningens fastigheter består av 12 flerbostadshus på adress Ornövägen 10-18 samt 20-34. Fastigheterna byggdes år 1970 respektive 1971, vilka även är fastigheternas värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 16 800 kvm, varav 16 740 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta. I föreningen finns 101 parkeringsplatser, 53 garageplatser samt 1 MC-plats. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
84 st 1 rum och kök
96 st 2 rum och kök
96 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 194 upplåtna med bostadsrätt och 82 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för 191 bostadsrätter.

M

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2015
Asbestsanering	2015-2016
Installation postboxar	2016
Upphandling ventilation	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-03-18. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 246 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 31. Antalet medlemmar som avgått under året är 30. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 247. Under året har 29 överlåtelse skett och 3 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

DS B a
ML R

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Lindström	ledamot/ordf.
Vanja Bjesse	ledamot/kassör
Ann-Marie Holmström	ledamot/sekr.
Paulina Lind	ledamot
Jimmy Purins (tom 171116)	ledamot
Daniel Sandqvist	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Peter Lindström och Lars Lette varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med och genomfört följande:

- Installerat regleringskranar i krypgrynden.
- Inköp av nya grillar till gården-
- Satt upp nya gungor.
- Uppfräschning av buskagen runt huset.
- Målat om i föreningslokalen.
- Inköp av nya vitvaror till föreningslokalen.
- Slutfört upphandling av ny ventilation.

Föreningens resultat för år 2017 är 955 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -524 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen haft större kostnader för reparation och underhåll under 2016 än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har varit något högre jämfört med 2016.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 154 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 2 109 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 2 109 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av

M

föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

I resultatet för år 2017 ingår även skatt avseende föreningens andel av vinst på bostadsrätter som sålts under året, i enlighet med skuldebrev mellan föreningen och Entreprenören. Skatten för 2017 uppgår till 220 Kkr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 296 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit fyra lägenheter som har inbringat 2,6 Mkr. Detta tillsammans med föreningens andel av vinsten på lägenhetsförsäljningen har använts till att amorterat 3,6 Mkr på den revers som finns till Entreprenören. Föreningen har också lagt ner 202 Kkr i investeringar under året.

Årsavgifterna höjdes med 0,9% from 1 januari 2017. Avgiften höjdes igen from 1 januari 2018 med 2,1%.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Installerat regleringskranar i krypgrynden

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 12 975 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Efter räkenskapsåret har föreningen gjort klart med upphandlingen av sanering och isolering av vindar.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Installation av ny ventilation i samtliga hus	2018	10 100
Sanering och isolering av vindar	2018	2 875

BS \$ a
ML
PL

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	164 484 892	37 654	777 136	-1	-523 686	164 775 995
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			3 949 000	-3 949 000		
Balanseras i ny räkning				-523 686	523 686	
Upplåtelser	2 605 922					2 605 922
Årets resultat					955 409	955 409
Belopp vid årets utgång	167 090 814	37 654	4 726 136	-4 472 687	955 409	168 337 326

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	15 095	15 040	14 964	11 073
Resultat efter finansiella poster, Kkr	955	-524	89	688
Soliditet, %	49,5	48,4	47,1	46,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	708	698	685
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 440	13 723	15 727	16 096
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 124	14 197	14 134	14 149
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,05	3,05	3,06	4,61
Fastighetens belåningsgrad, % **	48,9	48,7	54,0	55,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 472 687
Årets resultat	955 409
	-3 517 278
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	3 100 000
I ny räkning överföres	-6 617 278
	-3 517 278

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	15 095 129	15 040 134
Övriga rörelseintäkter		0	383
Summa rörelsens intäkter m.m.		15 095 129	15 040 517
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-7 966 713	-9 653 526
Övriga externa kostnader	4	-491 311	-616 156
Personalkostnader	5	-454 123	-361 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 154 449	-1 149 350
Summa rörelsens kostnader		-10 066 596	-11 780 617
Rörelseresultat		5 028 533	3 259 900
Resultat från finansiella poster			
Resultat från försäljning bostadsrätter	6	999 682	1 365 468
Ränteintäkter		-244	127
Räntekostnader		-4 852 633	-4 848 780
Summa finansiella poster		-3 853 195	-3 483 185
Resultat efter finansiella poster		1 175 338	-223 285
Resultat före skatt		1 175 338	-223 285
Skatt på årets resultat		-219 929	-300 401
Årets resultat		955 409	-523 686

M







BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	325 009 502	326 158 852
Inventarier, verktyg och installationer	8	197 052	0
Summa materiella anläggningstillgångar		325 206 554	326 158 852
Summa anläggningstillgångar		325 206 554	326 158 852
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 145	34 890
Övriga fordringar		1 750	58 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	176 962	101 702
Summa kortfristiga fordringar		179 857	194 691
Kassa och bank		14 654 509	14 358 944
Summa omsättningstillgångar		14 834 366	14 553 635
SUMMA TILLGÅNGAR		340 040 920	340 712 487

M

DB VB^a PL
ML

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 128 468	164 522 546
Yttre fond		4 726 136	777 136
Summa bundet eget kapital		171 854 604	165 299 682
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 472 687	-1
Årets resultat		955 409	-523 686
Summa fritt eget kapital		-3 517 278	-523 687
Summa eget kapital		168 337 326	164 775 995
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	159 000 000	159 000 000
Övriga långfristiga skulder	11	9 781 412	13 382 516
Summa långfristiga skulder		168 781 412	172 382 516
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		335 392	887 637
Aktuell skatteskuld		545 160	697 986
Övriga skulder		13 351	14 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 028 279	1 953 909
Summa kortfristiga skulder		2 922 182	3 553 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		340 040 920	340 712 487

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and 'a'.

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 028 533	3 259 900
Avskrivningar	1 154 449	1 149 350
Erhållen ränta mm	999 438	1 365 595
Erlagd ränta	-4 852 633	-4 848 780
Betald inkomstskatt	-219 929	-300 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 109 858	625 664
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	33 745	40 405
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-18 911	28 685
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-552 245	506 404
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-79 549	281 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 492 898	1 482 577
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-202 151	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-202 151	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	2 605 922	4 408 763
Depositioner	4 500	6 000
Amortering långfristiga lån	-3 605 604	-5 774 231
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-995 182	-1 359 468
Förändring av likvida medel	295 565	123 109
Likvida medel vid årets början	14 358 944	14 235 835
Likvida medel vid årets slut	14 654 509	14 358 944

M

BS
DB
R
MC

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 200 år
Inventarier 10-15 år

Fastighetsskatt/ Avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter & hyresintäkter	2017	2016
Årsavgifter bostäder	8 320 085	8 160 983
Hyresintäkter bostäder	5 792 824	5 858 259
Hyresintäkter Lokaler	52 292	49 962
Hyresintäkter parkering/garage	820 197	843 080
Övriga intäkter	109 731	127 850
Summa årsavgifter & hyresintäkter	15 095 129	15 040 134

M

*OB BB a
R Mc*

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel och städ	224 969	414 365
	Reparationer och underhåll	2 327 412	3 643 898
	Fastighetsel	388 263	381 103
	Fjärrvärme	2 205 965	2 248 704
	Vatten	973 850	1 038 036
	Sophämtning	456 914	481 678
	Snörröjning och sandning	137 580	160 687
	Försäkringspremie	296 550	271 825
	Självrisk	0	22 200
	Fastighetsskatt/avgift	391 830	378 858
	Teknisk förvaltning	358 020	367 475
	Övriga driftkostnader	205 360	244 697
	Summa driftkostnader	7 966 713	9 653 526
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	321 053	337 140
	Servicavgifter brf-organisationer	6 492	6 425
	Revisionsarvode	49 999	38 568
	Bankkostnader	8 020	7 839
	Hysesförluster	531	61 541
	Konsultarvoden	30 038	98 247
	Övriga externa kostnader	75 178	66 396
	Summa övriga externa kostnader	491 311	616 156
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	341 988	285 000
	Sociala avgifter	104 135	76 585
	Lön	8 000	0
	Summa personalkostnader	454 123	361 585
Not 6	Resultat från försäljning bostadsrätter	2017	2016
	Föreningens andel av vinst från försäljning lägenheter	999 682	1 365 468
	Summa resultat från försäljning bostadsrätter	999 682	1 365 468

m

DS

*BS a
ML
PL*

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	329 326 650	329 326 650
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 326 650	329 326 650
	Årets avskrivningar	-1 149 350	-1 149 350
	Utgående redovisat värde	325 009 502	326 158 852
	Redovisat värde byggnader	225 552 853	226 702 203
	Redovisat värde mark	99 456 649	99 456 649
	Summa redovisat värde	325 009 502	326 158 852
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	209 889 000	209 889 000
	varav byggnader:	137 636 000	137 636 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Inköp	202 151	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 151	0
	Årets avskrivningar	-5 099	0
	Utgående redovisat värde	197 052	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 och 15 år.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Trygghansa fastighetsförsäkring	74 800	70 506
	Comhem Kabel-tv	18 418	18 124
	Övriga förutbetalda kostnader	83 744	13 072
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 962	101 702

M

DS B^a ML
PL

NOTER

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	159 000 000	159 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut	168 781 412	172 382 516

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2019-06-30	2,91		39 750 000
Stadshypotek	Rörligt	1,70		39 750 000
Stadshypotek	2022-06-30	3,62		39 750 000
Stadshypotek	2024-06-30	3,97		39 750 000
Summa				159 000 000
Summa långfristiga skulder				159 000 000

Not 11	Övriga långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Revers säljare	9 742 232	13 347 836
	Depositioner	39 180	34 680
	Summa övriga långfristiga skulder	9 781 412	13 382 516

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	1 046 768	1 112 935
	Upplupen fastighetsel	42 215	43 408
	Upplupen fjärrvärme	321 975	327 402
	Upplupet revisionsarvode	40 000	30 000
	Upplupen ränta	150 167	155 798
	Övriga upplupna konstnader	202 347	97 086
	Upplupna styrelsearvoden	224 807	187 280
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 028 279	1 953 909

M

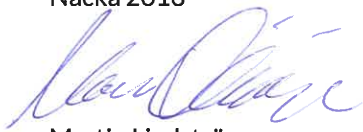
DS
a
ML
R

NOTER

Övriga noter

Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	170 545 000	170 545 000
Summa ställda säkerheter	170 545 000	170 545 000

Nacka 2018-



Martin Lindström



Vanja Bjesse



Paulina Lind



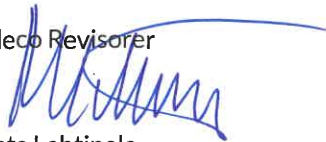
Anne-Marie Holmström



Daniel Sandqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{14/5} 2018.

Adeco Revisorer



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sockerbiten
Org.nr. 769625-6374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbiten 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.

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 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

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 Brf Sockerbiten 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, 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.

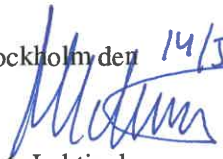
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

14/5 2018.


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far