

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Stornäset 4

Org.nr. 769601-5275

Räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1-6
- resultaträkning	7
- balansräkning	8-9
- noter	10-14
- underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Föreningens säte: Lidingö

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt 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

Byggnad

Föreningen förvärvade 1999 fastigheten

Stornäset 4 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus

På adress Högnäsvägen 1-17, 6-12.

Fastigheten byggdes 1954-1958.

Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes 1999.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 314 kvm,

Varav 8 756 kvm utgör lägenhetsyta och 558 kvm

Lokalyta. Föreningen har 44 st. garage samt 29 st.

Parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
120st	lägenheter, bostadsrätt	7 572
15st	lägenheter, hyresrätt	1 184
5st	lokaler, hyresrätt	558
Antal Brf-medlemmar		164st

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Eneroths Fastighetservice AB och den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Bostadsrättstillägg för samtliga är **inte** tecknat genom föreningen utan varje medlem har skyldighet att teckna sådant tillägg genom hemförsäkringen.

Fastighetens tekniska status

Väsentliga händelser ombyggnad och underhåll

2017 Inga väsentliga händelser har skett
 2016 Inga väsentliga händelser har skett
 2015 Installation av passagesystem
 2015 Isolering garagetak + målning
 2015 Fasadrenovering + nya balkongfronter
 2014 Fönsterrenovering
 2013 Målning av trapphus
 2012 Upprustning lekplats
 2012 Målning trapphus H6-H12, H17
 2012 Renovering tvättstugor
 2011 Injustering värmesystem
 2011 Målning föreningslokal
 2010 Byte belysning källare – H7-H11, H1, H5
 2010 Byte VVS
 2009 Montering säkerhetsdörrar
 2009 Besiktning skyddsrum/åtgärder
 2008 Radonmätning
 2006 Målning o byte lås garagedörrar
 2006 nytt tätskikt entré H1
 2005 Renovering balkonger låghus
 2005 Undercentral för värme H1, H5
 2002 Rörstamsbyte
 2002 Renovering badrum
 2000 Nytt låssystem
 2000 Renovering hissar H1, H5

Framtida underhåll

Trädgårdsanläggning, radonsanering, dränering och entréportsbyte
 Byte av elstigar

Viktiga händelser under året

Under året har 7 st. överlåtelser gjorts i föreningen. Varav tre lägenheter har sålts av föreningen, hyresrätter som omvandlats till bostadsrätter. Det har blivit 5 fler medlemmar än föregående år (2016) Extrastämma hölls 11/12 -17 där det röstades igenom att föreningen skulle installera fiber i fastigheten.

Ekonomi

Föreningens resultat år 2017 - 1 670 039 kr vilket kan jämföras med 2016 där resultatet var på - 838 224 kr.

Skälet till att vi fortfarande har ett minusresultat är att vi fortfarande har avslutande utgifter från de stora investeringar vi har gjort senast två åren. Vi har också en hög amorteringstakt på 700 000kr/år vilket påverkar resultatet

Föreningens ekonomi är stabil trots underskott för 2017. Föreningen har ett positivt rörelseresultat vilket gör att "affären" går runt. Föreningens största kostnad är ränteutgifter och uppvärmningskostnader. Ränteutgifterna har dock sänkts något detta p.g.a. ett för närvarande gynnsamt ränteläge. Styrelsen p.g.a. det låga ränteläget valt att ha en hög amorteringstakt.

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
<u>Nettoomsättning</u>	6 083tkr	6 248 tkr	6 167 tkr	6 184 tkr
<u>Res. Efter finansiella poster</u>	1 670tkr	- 838,2 tkr	- 1 018,5tkr	- 372tkr
<u>Räntekostnad</u>	1 161tkr	1 152,7tkr	1 270,3tkr	1 438,7tkr
<u>Soliditet %</u>	49,8%	46,4%	46,15%	47,7%
<u>Rörelseresultat</u>	- 512tkr	330,7tkr	251tkr	1 047tkr
<u>Balansomslutning</u>	112 156 kr.	105 306 kr.	107 73 kr	100 437 kr
<u>Årsavgift per kvm</u>	580 kr.	580 kr.	580 kr	580 kr.
<u>Lån per kvm boyta</u>	6 053 kr.	7 165 kr.	6 267 kr.	5 633 kr
<u>Belåningsgrad fastighet</u>	40,1%	41,8%	43,5%	39,1%

Tax.värde år 2017

129 872 000 kr

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- Låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat . resultat</i>	<i>årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid						
Årets ingång	44 513 675	14 536 862	2 504 052	-11 840 784	- 838 224	48 875 581
Resultatdisp. Enl. stämma: För yttre underhåll						
Balanseras i ny Räkning				-838 224	838 224	
Upplåtelse av ny Bostadsrätt	817 327	-5 477 920				-6 295 247
Årets resultat					-1 670 039	-1 670 039
Belopp vid						
Årets utgång	45 331 002	9 058 942	2 504 052	-12 679 008	-1 670 039	
			Totalt bundet Eget kapital	Totalt fritt eget kapital		55 892 542
			70 241 589	-14 349 047		

Resultatdisposition*Belopp i kr*

Föreningsstämman har att ställning till:

Balanserat resultat:	-12 679 008
Årets resultat:	- 1 670 039
	-14 349 047

Styrelsen föreslår följande disposition:

Enligt stadgarna ska 0,3% av tax.värdet sättas av till underhållsfond

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad

Balanserat resultat	-14 349 047
	-14 349 047

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har haft 12 protokollförda möten. Utöver det har styrelsen haft 10st arbetsmöten gällande föreningens intressen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-24. På stämman deltog 26 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 120 bostadsrätter och 164 medlemmar

Aktiviteter

2st städdagar

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Lars Jensen Ordförande

Selma Abroug Ledamot

David Lundmark Ledamot

Peter Ekberg Ledamot

Jan Carlquist Ledamot

Florens Lager Ledamot

Valberedning

Peter Rosén

Olle Holmström

I tur att avgå/omval vid ordinarie föreningsstämma är Lars Jensen, Peter Ekberg och Selma Abroug

Föreningen tecknas två i förening


Revisor

Margaretha Morén





Lars Erik Harding Jensen
Ordförande



Jan Anders Carlquist
Kassör



Bo Peter Ekberg
Sekreterare



Karl David Lundmark
Ledamot



Selma Jouini
Ledamot



Mona Florens Elisabeth Lager
Ledamot

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	6 083 326 <u>6 083 326</u>	6 273 169 <u>6 273 169</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 521 165	-4 056 197
Övriga externa kostnader	4	-278 110	-88 487
Personalkostnader och arvoden	5	-159 294	-156 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 636 771</u>	<u>-1 641 540</u>
Rörelseresultat		-512 015	330 707
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 917	407
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 160 941</u>	<u>-1 169 338</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 670 039	-838 224
Resultat före skatt		-1 670 039	-838 224
Årets resultat		-1 670 039	-838 224

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	100 141 722	101 743 098
Maskiner och andra tekniska anläggningar		118 350	102 837
Inventarier, maskiner och installationer	7	827 678	845 342
		<u>101 087 750</u>	<u>102 691 277</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>101 092 750</u>	<u>102 696 277</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 395	57 395
Övriga fordringar		212 489	11 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 220	75 748
		<u>363 104</u>	<u>145 081</u>
Kassa och bank	8	10 700 523	2 464 396
Summa omsättningstillgångar		<u>11 063 627</u>	<u>2 609 477</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>112 156 377</u>	<u>105 305 754</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 737 537	59 050 537
Fond för yttre underhåll		2 893 668	2 504 052
		<u>70 631 205</u>	<u>61 554 589</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 068 624	-11 840 784
Årets resultat		-1 670 039	-838 224
		<u>-14 738 663</u>	<u>-12 679 008</u>
Summa eget kapital		<u>55 892 542</u>	<u>48 875 581</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		53 253 750	53 953 750
		<u>53 253 750</u>	<u>53 953 750</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		700 000	700 000
Leverantörsskulder		634 057	807 964
Skatteskulder		406 145	199 900
Övriga skulder	10	175 651	16 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 094 232	751 568
		<u>3 010 085</u>	<u>2 476 423</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>112 156 377</u>	<u>105 305 754</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Byggnader	1%	1%
Maskiner och inventrier	10%	10%
Installationer	2%	2%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år
- Garage och parkering 20 år

- Ombyggnad sopphus 20 år
- Markanläggning 20 år
- Port o säkerhetsdörrar 10 år
- Fastighetsförbättringar 10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	4 377 292	4 336 801
Hyror	1 757 297	1 911 547
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 568	24 821
Övriga hyresintäkter	-69 831	-
Summa	6 083 326	6 273 169

Not 3 Driftskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	213 717	147 759
Städning	78 996	123 703
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 397	12 310
Trädgårdsskötsel	33 617	22 488
Snöröjning	33 008	63 546
Reparationer	348 377	286 330
EI	207 816	188 739
Uppvärmning	1 654 028	1 597 084
Vatten	123 814	169 064
Sophämtning	276 474	221 179
Försäkringspremie	115 013	114 278
Fastighetsavgift bostäder	177 525	171 180
Fastighetskatt lokaler	28 720	28 720
Övriga fastighetskostnader	11 793	30 921
Kabel-tv/Bredband/IT	159 112	156 911
Förvaltningsarvode ekonomi	178 270	173 323
Panter och överlåtelser	18 580	21 966
Juridiska åtgärder	17 750	59 325
Övriga externa tjänster	16 248	18 074
	3 700 255	3 606 900
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	65 520
Fönster	75 563	-
Gård	-	203 775

Övrigt	745 347	180 002
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 521 165	4 056 197

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Porto / Telefon	20 541	5 792
Annonser/Reklam	1 200	-
Konsultarvode	220 994	64 695
Revisionarvode	35 375	18 000
Summa	278 110	88 487

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden:	121 210	118 885
Löner:	-	-
Sociala kostnader	38 084	37 354
	159 294	156 239

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	76 407 305	76 407 305
-Ombyggnad	23 617 650	23 617 650
-Lägenhet	20 036	20 036
-Mark	15 881 587	15 881 587
-Markanläggning	180 000	180 000
	116 106 578	116 106 578
-Vid årets början	-14 363 480	-12 752 740
-Årets avskrivning enligt plan	-1 601 376	-1 610 740
	-15 964 856	-14 363 480
Redovisat värde vid årets slut	100 141 722	101 743 098
Taxeringsvärde		
Byggnader	73 444 000	73 444 000
Mark	56 428 000	56 428 000
	129 872 000	129 872 000
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	2 872 000	2 872 000
	129 872 000	129 872 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 233 080	1 233 080
-Nyanskaffningar	33 244	-
	<u>1 266 324</u>	<u>1 233 080</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-284 901	-254 101
-Årets avskrivning	-35 395	-30 800
	<u>-320 296</u>	<u>-284 901</u>
Redovisat värde vid årets slut	946 028	948 179

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	199	199
Sparkonto	920 873	920 873
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9 779 451	1 543 324
	<u>10 700 523</u>	<u>2 464 396</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	2017-12-31	<i>Ammortering /Upplåning</i>	2016-12-31
NHYP		2,60%	12 000 000	-200 000	12 200 000
NHYP		1,50%	3 241 250	-225 000	3 528 750
NHYP		0,74%	1 437 500	-225 000	1 600 000
NHYP		0,79%	6 000 000	-	6 000 000
SHYP		5,13%	4 675 000	-50 000	4 725 000
SHYP		3,14%	4 500 000	-	4 500 000
SHYP		3,14%	4 000 000	-	4 000 000
LFH		1,56%	6 000 000	-	6 000 000
LFH		1,41%	6 000 000	-	6 000 000
LFH		1,26%	6 100 000	-	6 100 000
			<u>53 953 750</u>	<u>-700 000</u>	<u>54 653 750</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-700 000		-700 000
			53 253 750		53 953 750

Not 10 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld till förvaltningen, aviavgift	-60	3 780
Hysesdepositioner	600	600
Handpenning	162 500	
Övriga skulder	12 611	12 611
	<u>175 651</u>	<u>16 991</u>

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

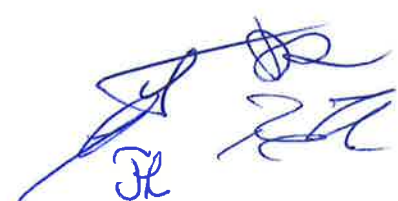
Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	55 842 000	55 842 000
	<u>55 842 000</u>	<u>55 842 000</u>
Summa ställda säkerheter	55 842 000	55 842 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.



Brf Stornäset 4

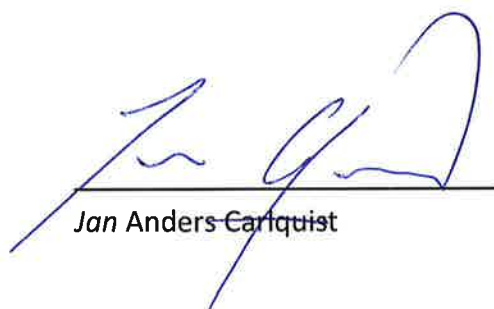
769601-5275

Underskrifter

Lidingö 28 april 2018



Lars Erik Harding Jensen



Jan Anders Carlquist



Bo Peter Ekberg



Karl David Lundmark



Selma Jouni



Mona Florens Elisabeth Lager

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2018



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stornäset 4
Org.nr. 769601-5275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stornäset 4 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Stornäset 4 för år 2016 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.

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 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.

Stockholm den 15 maj 2018



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor