

Årsredovisning

Brf Tallkronan i Tallboda

716402-5913

Styrelsen för Brf Tallkronan i Tallboda får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

M
H
BC
FH
H

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda, som registrerades hos bolagsverket 1980-08-29 med org.nr. 716402-5913, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening.
Tomtmarken ägs av föreningen.
Föreningen har sitt säte i Linköping.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Mikael Jensen, Ordförande
Fredrik Ahlsén, vice Ordförande
Barbro Castenfall, Sekreterare
Liselott Johansson, vice Sekreterare
Jan Carlsson, ledamot

Suppleant

Lovisa Staberg

Ordinarie revisor

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Peter Rosander, sammankallande
Mattias Svensson

Under året har hållits 11 st styrelsemöten.
Under året har hållits 1 st konstituerande styrelsemöte.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.
Gårdsombudsträffar har anordnats i maj och oktober.
Informationsbladet Vindpusten har kommit ut med 3 nummer.
Information på föreningens webbplats, tallkronan.se, uppdateras kontinuerligt.

Föreningen omfattar

Bostadslägenheter 211 st
Daghem 4 st lgh

Lägenhetsfördelning

Tre rum och kök 56 st
Fyra rum och kök 123 st
Fem rum och kök 30 st

M FA
NO BC
QC

Fastigheten

Fastighetsbeteckningar Malmskogen 10:85, 86, 87, 90

Lägenhetsyta, bostäder, 23 382 m²

Lägenhetsyta, daghem, 384 m²

Lägenhetsyta, leklada, 363 m²

Värmedebiteringsyta, 23 926 m²

Inflyttningsår: 1981 - 1983

Föreningens fastigheter är försäkrade i Länsförsäkringar. I denna försäkring ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Skadedjursavtal är tecknat med Nomor AB.

Följande företag har anlåtats till den löpande förvaltningen

FRUBO AB - Ekonomi

PEAB AB - Yttre skötsel

Garantgruppen - Vitvaror

Ventilationsteknik i Linköping AB - Ventilation

ComHem - Leverans av TV och Bredband

Grebo El - El

Stångå Rörservice - VVS

Kron & Karlsson Bygg och Mark AB - Snickeri

Renall - felanmälan

Löner och ersättningar

Kostnader för styrelsearvode har under 2017 uppgått till 245 393 kr samt ersättning till föreningens värdar 42 000 kr. Sociala avgifter för utbetalda ersättningar uppgick till 88 782 kr.

Följande större åtgärder har utförts tidigare år enligt nedan

- " Byte garageportar och utbyte av rötskadad panel på garagebyggnader, År 2000
- " Målning garagebyggnader , År 2001
- " Byte låssystem på ytterdörrar, garage, kvarterslokal och reglercentraler, År 2004
- " Ny takpapp på garagebyggnader, År 2005
- " Rengöring ventilationskanaler, År 2006
- " Nytt internt kabel-TV-nät (KTV), År 2006
- " "Toppning" av asfaltsytor, År 2007
- " Byte till lågenergibelysning utvändigt, År 2007
- " Byte rötskadad panel och målning garagebyggnader, År 2008
- " Modernisering reglercentral Medvindsvägen, År 2008
- " Utvändig reparation och målning lekladan, År 2009
- " Modernisering reglercentral Sidvindsvägen, År 2009
- " Ny takpapp förråd (5 rok), År 2009
- " Nytt låssystem i kvarterslokalen, År 2009
- " Upprättande av energideklarationer, År 2009
- " Reparation kvarterslokalen , År 2010
- " Utbyte av luftbehandlingsaggregat i bostäderna. Klart maj 2012., År 2011-2012
- " Ombyggnad av alla innegårdar inklusive ny lekutrustning, utbyggnad av boulebana, År 2013
- " Rengöring av samtliga tegelyttertak, År 2013

Handwritten notes in blue ink: YU, AS BC TA AD, and a signature.

- " Utbyte av värmeväxlare i Lekladan, År 2013
- " Permanenta farthinder på gårdarna , År 2014
- " Översyn och renovering av yttre miljöer, År 2015
- " Ombyggnad av del i kvarterslokalen till uthyrningsrum, År 2015
- " Kontroll av fjärrvärmesystem, År 2015
- " Ny responsiv hemsida, År 2015
- " Komplettering av utemiljö 2016
- " Målning av garage, cykelhus och lekomyråden 2016
- " Installation av solceller på kvarterslokalen och garage vid kvarterslokalen 2016

Föreningens miljöpåverkan

Miljön är en stor och ofta debatterad fråga idag i samhället och då framförallt klimatförändringarna. För att öka medlemmarnas intresse och engagemang för miljöfrågorna i boende redovisas här två viktiga områden inom miljöområdet, som också var och en kan påverka.

Avfall

Föreningen har skapat förutsättningar för att medlemmarna kan källsortera förpackningar i sex olika fraktioner. Dessutom finns containrar för trädgårdsavfall. Målet är att dels minska det totala avfallet och dels att så stor andel som möjligt ska gå till återanvändning eller återvinning för att spara på jordens resurser. Hushållsavfallet är uppdelat i en biologisk fraktion för tillverkning av biogas (Gröna påsen) och en fraktion för förbränning.

Materials lag	2017	2016	2015	2014
Trädgårdsavfall till kompostering för återanvändning	47,0 ton	48,0 ton	47,4 ton	43,8 ton
Tidningar och förpackningar för återanvändning och återvinning	46,0 ton	47,0 ton	45,9 ton	44,2 ton
Totalt avfall till återanvändning/återvinning	93,0 ton	95,0 ton	93,3 ton	88,0 ton
Hushållsavfall till förbränning	97,0 ton	107,9 ton	110,9 ton	100,7 ton
Totalt allt avfall	190,0 ton	202,9 ton	204,2 ton	177,7 ton
Till återanvändning eller återvinning	49%	46,8%	45,7 %	49,5 %

Energi

Driften av byggnader bidrar naturligtvis också till miljöförstörelsen och då framförallt energiförbrukning för uppvärmning, belysning och olika maskiner/apparater som kräver energi.

Nedan redovisas några "miljömätetal" för driften av föreningens hus.

Energislag	Energi 2017(Kvh)	CO2017(Ton)	Energi 2016(Kvh)	CO" 2016 (Ton)
fjärrvärme levererad av Tekniska Verken	320 980	321	3 167 000	316,7
Fastighetselen, yttre belysning, pumpar i undercentraler mm	113 713	113,7	116 470	116,5
Produktion totalt Solel	-54 865	-55		
Försäljning el	23 400			
Hushållsel, uppskattat värde, (51 kWh per m2 och år)	109 000	109,0	109 000	109,0
Totalt Tallkronan	488 828	508	3 392 470	542,2

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "FAU" and "H".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande större åtgärder har utförts under året (2017)

- " Installation och komplettering av ledbelysning vid garage och lampstolpar i området 2017
- " Rengöring och renovering av låscylindrar och installation av låsskydd på garagedörrar 2017

Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för förtroendet vi fått att leda vår förening under redovisad period.

Under året har solceller (på och vid kvarterslokalen) och led-lampor (på föreningens ytterbelysning) genererat en minskning i elkostnader om 17 165 kr samt en inkomst om 7300 kr från solcellerna. I den här takten skrivs solcellsinvesteringen av på mindre än åtta år. I framtiden kommer solcellerna att bidra till vi att kan spara än mer elkostnader. När batterierna blir bättre och billigare så blir anläggningen också mer effektiv.

Prisnivån för de bostadsrätter som bytt ägare under 2017 har ökat till en mycket hög nivå och det finns en fortsatt stor efterfrågan för boende i vår förening. Vi hoppas att de åtgärder som har genomförts under året bidrar till ett fortsatt stort intresse att bo i vår förening.

Med bra ekonomisk kontroll och med hjälp av låga räntor har styrelsen stärkt föreningens tillgångar, som kan användas för framtida investeringar. Styrelsen har beslutat att behålla avgiftsnivån under 2018 samt att amortera 3 miljoner kronor av 2017 års ekonomiska resultat.

Medlemsinformation

	Antal
Antal medlemmar vid årets början	362
Under året tillkommande medlemmar	11
Under året avgående medlemmar	11
Antal medlemmar vid årets slut	362
Under året har 6 överlåtelser skett.	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	11 632	11 625	11 621	11 624	11 621
Resultat efter finansiella poster	474	960	-635	2 040	1 405
Soliditet %	11	10	9	9	7
Balansomslutning	81 113	83 699	83 021	88 413	86 362
Årsavgift bostäder kr/kvm	481	481	481	481	481

MJ
NS BC FH
OC

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 287 660	1 795 033	3 151 411	959 569	8 193 673
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			959 569	-959 569	0
Förändring av underhållsfond		500 000	-500 000		0
Årets resultat				474 057	474 057
Belopp vid årets utgång	2 287 660	2 295 033	3 610 980	474 057	8 667 730

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 610 980
Årets resultat	474 057
<i>Summa</i>	<i>4 085 037</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	500 000
Balanseras i ny räkning	3 585 037
<i>Summa</i>	<i>4 085 037</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FAM", "BC", "FTI", and "M".

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	11 632 304	11 624 916
Övriga rörelseintäkter		93 534	7 001
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 725 838	11 631 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-8 999 844	-8 347 634
Övriga externa kostnader	4	-278 574	-349 228
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-376 175	-375 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 049 660	-1 005 372
Summa rörelsekostnader		-10 704 253	-10 077 306
Rörelseresultat		1 021 585	1 554 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 674	-595 256
Summa finansiella poster		-547 528	-595 042
Resultat efter finansiella poster		474 057	959 569
Resultat före skatt		474 057	959 569
Årets resultat		474 057	959 569

BC MJ
AS FK
HU

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	75 141 400	75 748 166
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		–	442 894
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>75 141 400</i>	<i>76 191 060</i>
Summa anläggningstillgångar		75 141 400	76 191 060
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 490	2 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	271 337	266 940
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>273 827</i>	<i>269 429</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	5 697 346	7 238 025
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 697 346</i>	<i>7 238 025</i>
Summa omsättningstillgångar		5 971 173	7 507 454
SUMMA TILLGÅNGAR		81 112 573	83 698 514

Handwritten notes in blue ink: "BC MY" and "TA HA" with a signature below.

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 287 660	2 287 660
Fond för yttre underhåll	2 295 033	1 795 033
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>4 582 693</i>	<i>4 082 693</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 610 980	3 151 411
Årets resultat	474 057	959 569
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4 085 037</i>	<i>4 110 980</i>
Summa eget kapital	8 667 730	8 193 673
Avsättningar		
Fond för inre underhåll	323 932	294 332
Summa avsättningar	323 932	294 332
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 70 060 009	73 060 009
Summa långfristiga skulder	70 060 009	73 060 009
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	605 787	909 856
Skatteskulder	50 405	74 803
Övriga skulder	99 698	95 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 1 305 012	1 070 102
Summa kortfristiga skulder	2 060 902	2 150 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	81 112 573	83 698 514

Handwritten notes in blue ink: "BC", "FH", "M", "AS", and a signature.

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	90
Markanläggningar	2	50
Solceller	10	10

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	9 445 236	9 445 236
	Årsavgift lokal	217 056	217 056
	Hysesintäkt lokal	282 276	282 276
	Hysesintäkt p-plats	285 600	285 600
	Bränsletillägg	1 394 748	1 394 748
	Elintäkter	7 388	-
		11 632 304	11 624 916

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	-75 507	-75 000
	Fastighetsskötsel extra	-	-35 595
	Fastighetsstädning extra	-12 729	-3 110
	Grundavtal vitvaror	-6 250	-6 250
	Obligatoriska besiktningar	-980	-6 388
	Drift släpvagn	-5 274	-2 048
	Fastighetsel	-107 735	-124 867
	Uppvärmning	-2 250 173	-2 288 637
	Funktionskontroll/service	-15 560	-
	Vatten och avlopp	-596 192	-668 426
	Sophämtning/renhållning	-585 314	-458 998
	Snöröjning	-184 836	-217 103
	Förbrukningsmaterial/inventarier	-24 814	-4 507
	Fastighetsförsäkring	-305 115	-259 365
	Försäkringskador/självrisker	-289 538	-1 500
	Kabel-TV/Bredband	-563 012	-561 867
	Grundavtal jour/bevakning	-49 702	-48 868
	Grundavtal markskötsel	-279 672	-279 672
	Grundavtal ventilation	-231 500	-161 000
	Fastighetsavgift/-skatt	-1 343 873	-1 343 873
		-6 927 776	-6 547 074

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 3	Driftskostnader forts.	2017	2016
	Löpande underhållsarbeten	-307 200	-208 198
	Reparations/underhåll lägenheter (vattenskador)	-113 119	-170 529
	Reparation/underhåll vitvaror	-46 979	-27 622
	Reparation/underhåll FF Fastighetservice	-	-1 731
	Reparation/underhåll lokal (övernattningsrum)	-37 849	-11 100
	Reparation/underhåll VVS	-90 678	-446 946
	Reparation/underhåll markytor	-1 472 571	-637 826
	Reparation/underhåll tak/ fasad	-25 037	-261 426
	Reparation/underhåll Renall	-7 478	-35 182
	Försäkringsåterbäring	28 843	-
		-2 072 068	-1 800 560

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-17 750	-18 750
	Kameral förvaltning	-190 521	-188 136
	Kameral förvaltning, extra	-3 187	-5 375
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 704	-
	Föreningsomkostnader	-56 432	-96 738
	Hemsida	-3 280	-280
	Konsultkostnader	-	-16 250
	Bankkostnader	-4 925	-5 030
	Övriga främmande tjänster	-775	-700
	Advokatkostnader	-	-17 969
		-278 574	-349 228

Be AS M FET H
/

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	96 164 511	96 164 511
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets aktivering	442 894	-
	Utgående anskaffningsvärden	96 607 405	96 164 511
	Ingående avskrivningar	-20 416 345	-19 410 973
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 049 660	-1 005 372
	Utgående avskrivningar	-21 466 005	-20 416 345
	Redovisat värde	75 141 400	75 748 166
	Taxeringsvärden	179 183 000	179 183 000
	Taxeringsvärde Byggnad	108 232 000	
	Taxeringsvärde Mark	70 951 000	
	Bokfört värde		
	Byggnad	70 314 656	
	Markanläggningar	24 544	
	Mark	4 802 200	

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	102 742	99 627
	FRUBO AB	16 144	15 877
	Com Hem	139 663	139 372
	Svensk Bevakningstjänst	12 788	12 064
		271 337	266 940

Not 7	Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
	Handkassa	6 586	7 763
	Företagskonto SEB	5 690 759	7 230 262
		5 697 345	7 238 025

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	SEB 0,65%, 3 mån till 2018-03-21	45 360 009	48 360 009
	SEB 0,65%, 3 mån till 2018-03-21	24 700 000	24 700 000
		70 060 009	73 060 009

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 70 060 009 kronor.

Handwritten signature and initials in blue ink, including "FA" and "H".

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	878 968	1 034 678
	Upplupna utgiftsräntor	15 958	15 424
	Revisionsarvode	19 000	20 000
	Vattenförbrukning	52 910	-
	Fjärrvärme	314 626	-
	Sophantering	23 550	-
		1 305 012	1 070 102

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	94 491 000	94 491 000
	Summa ställda säkerheter	94 491 000	94 491 000

UNDERSKRIFTER

Linköping 2018-04-03

Mikael Jensen

Barbro Castenfall

Jan Carlsson

Fredrik Ahlsén

Liselott Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Talkkronan i Tallboda
Org.nr. 716402-5913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 revisionssed 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, förfälskning, 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 i föreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 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 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.

Norrköping den 10 april 2018

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor