

2016 / 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Mårtensberg i Vendelsö



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mårtensberg i Vendelsö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kenneth Göran Domeij	Ledamot	
Simon Lindfors	Ledamot	
Viktor Karl Johan Särkijärvi	Ledamot	
Linda Christina Åkerlund	Ledamot	
Angelica Maria Johansson	Suppleant	flyttar
Tina Madeleine Stålkrona	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linda Christina Åkerlund, Viktor Karl Johan Särkijärvi, Tina Madeleine Stålkrona.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
Anna Gunilla Isaksson	Ordinarie Intern	Medlem i Brf
Torbjörn Sandberg	Suppleant Intern	Medlem i Brf

Valberedning

Christer Jegbert	Sammanställande
Susanne Stålkrona	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Klena 2:231	1987	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftburen värmeåtervinning och direkt-el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 - 1988 och består av 12 flerbostadshus.

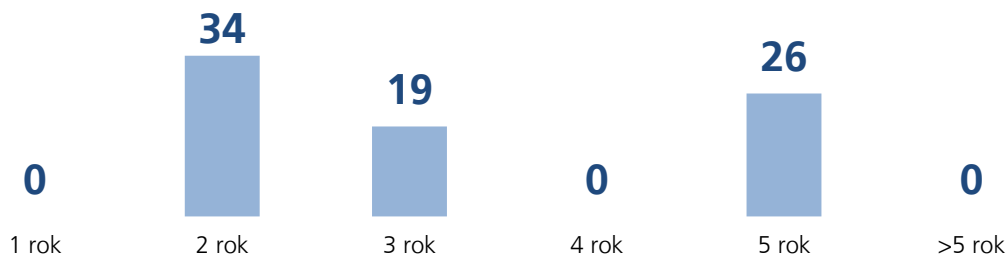
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 489 m², varav 6 489 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Grillkåtan
Ettan

Kommentar

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av garage	2016 - 2017	Skv, Mbv, Lrv
Fasadmålning etapp 4	2016	Skolrådsvägen 70-94
Utbyte och förstärkning av hängrännor på fasader	2016	Skolrådsvägen 70-94
Byte av FTX	2016 - 2017	3 st
Byte av LVA	2016 - 2017	3 st
Byte frånluftsvärmepump	2016 - 2017	2 st
Byte av FTX	2015 - 2016	6 st
Byte från frånluftvärmepumpar	2015 - 2016	1 st
Byte av LVA	2015 - 2016	7 st
Byte av VVB	2015 - 2016	1 st
Fasadmålning	2014	Lärrarinnvägen
Översyn av aggregat och rensning av frånluftskanaler	2014	Etapp två
Utbyte och förstärkning av hängrännor på fasader	2014 - 2015	Etapp 2
Byte av Flexit aggregat i tvåor	2014 - 2015	2st
Byte av frånluftsvärmepumpar i treor och femmor	2014 - 2015	2 st
Planerat underhåll	År	
Byte förrådsk	2018	
Byte av fönsterbleck	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

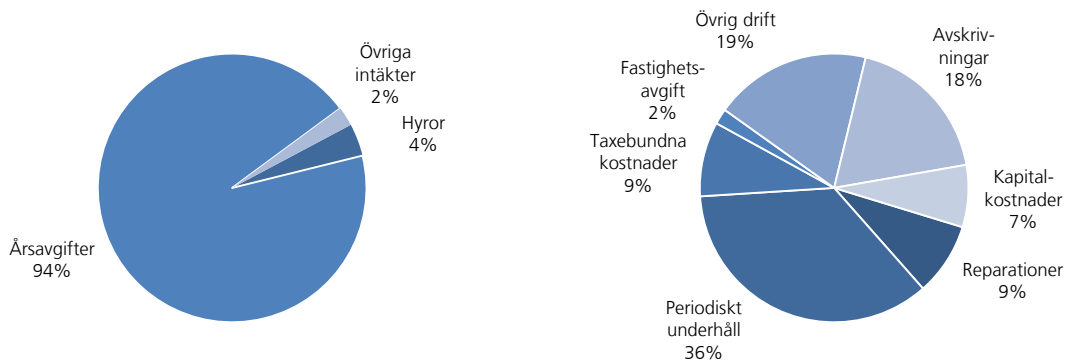
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 812 679	3 423 146
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 570 470	5 455 545
Finansiella intäkter	-1 801	19 803
Minskning kortfristiga fordringar	330 672	854 820
Ökning av kortfristiga skulder	0	921 745
	5 899 341	7 251 913
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 122 777	3 626 344
Finansiella kostnader	417 202	436 036
Ökning av materiella anläggningstillgångar	28 151	0
Minskning av långfristiga skulder	1 812 500	1 800 000
Minskning av kortfristiga skulder	786 325	0
	7 166 954	5 862 380
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 545 066	4 812 679
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 267 613	1 389 533

*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 1 268 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

Under verksamhetsåret 16/17 har styrelsen hanterat och åtgärdat 29 stycken jourärenden.

Två städdagar har genomförts under verksamhetsåret med mycket god uppslutning från medlemmarnas sida. Under städdagarna har det funnit containrar för grovsopor uppställda där medlemmarna har kunnat kasta skräp. Båda städdagarna har avslutats med gemensam lunch och lotteri för alla som medverkat.

Några av träden som stod på föreningens mark har tagits ned under året.

Mårtensbergsbladet har utkommit med tre nummer under året.

En stor vattenläcka uppdagades nedanför Skolrådsvägen 20. Arbetet var omfattande och kostsamt, men utan påverkan på fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	805	805	805	805
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 172	7 451	7 728	7 835
Elkostnad/m ² totalyta	13	10	12	12
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	39	39	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	67	184	255
Soliditet (%)	16	15	15	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6	389	108	937
Nettoomsättning (tkr)	5 443	5 453	5 469	5 485

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 489 m² bostäder.

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	5 154 990	0	0	5 154 990
Fond för yttre underhåll	4 691 207	1 450 000	-1 366 860	4 608 067
S:a bundet eget kapital	9 846 197	1 450 000	-1 366 860	9 763 057
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-770 810	-83 140	388 807	-1 076 477
Årets resultat	5 539	5 539	-388 807	388 807
S:a ansamlad förlust	-765 271	-77 601	0	-687 670
S:a eget kapital	9 080 926	1 372 399	-1 366 860	9 075 387

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 539
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	679 190
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 450 000
summa balanserat resultat	-765 271

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

1 974 484

1 209 213

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 442 689	5 453 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 781	2 256
Summa rörelseintäkter		5 570 470	5 455 545
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 531 010	-3 130 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 531	-199 442
Personalkostnader	Not 6	-288 235	-296 022
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 023 152	-1 024 160
Summa rörelsekostnader		-5 145 929	-4 650 504
RÖRELSERESULTAT		424 541	805 041
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 801	19 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 202	-436 036
Summa finansiella poster		-419 002	-416 233
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		5 539	388 807
ÅRETS RESULTAT		5 539	388 807

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-06-30	2016-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 52 612 309	53 634 054
Maskiner och inventarier	Not 9 26 743	0
Summa materiella anläggningstillgångar	52 639 053	53 634 054
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 639 553	53 634 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 083	11 040
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10 840 774	2 214 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 5 015	333 965
Summa kortfristiga fordringar	849 872	2 559 134
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 846 471	2 735 494
Summa kassa och bank	2 846 471	2 735 494
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 696 343	5 294 628
SUMMA TILLGÅNGAR	56 335 896	58 929 182

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 154 990	5 154 990
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 691 207	4 608 067
Summa bundet eget kapital		9 846 197	9 763 057
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-770 810	-1 076 477
Årets resultat		5 539	388 807
Summa fritt eget kapital		-765 271	-687 670
SUMMA EGET KAPITAL		9 080 926	9 075 387
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	44 587 500	46 550 000
Summa långfristiga skulder		44 587 500	46 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 950 000	1 800 000
Leverantörsskulder		182 267	316 888
Övriga skulder		39 536	117 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	495 667	1 069 173
Summa kortfristiga skulder		2 667 470	3 303 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 335 896	58 929 182

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016-2017	2015-2016
Byggnader	80 år	80 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Inventarier	10 år	10 år
TV	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	5 223 233	5 223 234
Hyror parkering	51 000	50 900
Hyror garage	166 925	177 375
Gemensamhetslokal	1 500	1 750
Öresutjämnning	31	30
	5 442 689	5 453 289

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Försäkringsersättning	120 571	2 256
Övriga intäkter	7 210	0
	127 781	2 256

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 652	24 265
	Snöröjning/sandning	99 714	41 289
	Städning enligt beställning	28 813	0
	Gemensamma utrymmen	1 472	2 469
	Gård	8 854	15 887
	Serviceavtal	29 250	0
	Förbrukningsmateriel	2 258	6 903
	Fordon	8 774	17 062
		220 786	107 875
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	112 443	68 209
	Brf Lägenheter	0	29 182
	Lokaler	5 013	0
	Lås	6 068	5 864
	VVS	5 625	76 789
	Värmeanläggning/undercentral	1 800	341 187
	Ventilation	0	177 950
	Elinstallationer	40 203	19 206
	Mark/gård/utemiljö	0	9 250
	Garage/parkering	0	7 315
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 696
	Vattenskada	317 129	112 998
		488 281	858 646
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	44 500
	VVS	286 254	0
	Värmeanläggning	350 640	336 790
	Ventilation	635 990	1 000
	Elinstallationer	0	90 158
	Tak	0	347 875
	Fasad	701 600	500 000
	Mark/gård/utemiljö	0	46 537
		1 974 484	1 366 860
	Taxebundna kostnader		
	El	82 729	67 729
	Värme	1 584	0
	Vatten	276 266	255 137
	Sophämtning/renhållning	125 610	117 068
	Grovsopor	16 366	21 491
		502 555	461 425
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	142 376	136 875
	Kabel-TV	95 091	99 027
	Bredband	3 552	0
		241 019	235 902
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 885	100 172
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 531 010	3 130 880

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Tele- och datakommunikation	16 495	17 824
	Juridiska åtgärder	30 188	3 500
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 125
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 000	20 000
	Föreningskostnader	5 730	9 507
	Styrelseomkostnader	8 015	12 078
	Fritids- och trivselkostnader	19 115	4 972
	Förvaltningsarvode	98 884	95 552
	Administration	17 765	6 843
	Korttidsinventarier	8 024	0
	Konsultarvode	72 500	20 501
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 540
		303 531	199 442
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 496	227 273
	Jourarvoden	91 428	0
	Övriga arvoden	22 400	0
	Sociala kostnader	68 911	68 749
		288 235	296 022
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	1 010 142	1 010 142
	Förbättringar	11 602	11 602
	Maskiner	1 408	0
	Inventarier	0	2 416
		1 023 152	1 024 160

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 607 475	62 607 475
	Utgående anskaffningsvärde	62 607 475	62 607 475
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 973 421	-7 951 676
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 021 744	-1 021 744
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 995 165	-8 973 421
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 612 309	53 634 054
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 530 000	2 530 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
		54 600 000	54 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 600 000	54 600 000
		54 600 000	54 600 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 667	104 667
	Nyanskaffningar	28 151	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	132 818	104 667
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 667	-102 251
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 408	-2 416
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-106 075	-104 667
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 743	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Skattekonto	55 898	55 341
	Skattefordran	77 890	81 603
	Klientmedel hos SBC	698 595	2 077 185
	Fordringar	8 391	0
		840 774	2 214 129
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-06-30	2016-06-30
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500
		500	500

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-06-30	2016-06-30
	Upplupna ränteintäkter		5 015	7 523
	Styrelsearvoden HT 2015		0	126 442
	Styrkort		0	0
	Förutbetalda kostnader		0	200 000
			5 015	333 965

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-2017	2015-2016
	Vid årets början		4 608 067	4 450 516
	Reservering enligt stadgar		1 450 000	1 450 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 366 860	-1 292 449
	Vid årets slut		4 691 207	4 608 067

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2017-06-30	Belopp 2017-06-30	Belopp 2016-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,950 %	1 650 000	3 450 000	2018-06-01
Handelsbanken	0,950 %	15 000 000	15 000 000	2017-09-01
Handelsbanken	0,950 %	14 900 000	14 900 000	2017-09-01
Handelsbanken	0,950 %	14 987 500	15 000 000	2019-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut	46 537 500	48 350 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 950 000	-1 800 000	
		44 587 500	46 550 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 787 500 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2017-06-30	2016-06-30
---------------	--------------------	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	58 427 000	58 427 000
--	---	------------	------------

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Förrådstaken på Skolrådsvägen 2-36 ska få nytt ytskikt. Områdets grönytor ses över grundligt utav extern trädgårdsentreprenör.

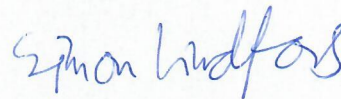
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Arvoden	20 500	0
	Sociala avgifter	6 441	0
	Ränta	22 882	22 882
	Förutbetalda avgifter o hyror	445 844	440 766
	Upplupna kostnader	0	605 525
		495 667	1 069 173

Styrelsens underskrifter

VENDELSÖ den 31 / 10 2017



Kenneth Göran Domeij
Ledamot



Simon Lindfors
Ledamot



Viktor Karl Johan Särkijärvi
Ledamot




Linda Christina Åkerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 10 2017



Per Engzell
Extern revisor

Auktoriserad



Anna Gunilla Isaksson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mårtensberg i Vendelsö, org.nr 716419-4693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mårtensberg i Vendelsö för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

BGL

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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mårtensberg i Vendelsö för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vendelsö 2017-10-31



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Gunilla Isaksson
Revisor