



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Annandagen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Annandagen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Gunnar Forsberg	Ledamot
Marcus Hernhag	Ledamot
Mikael Jansson	Ledamot
Niklas Pertoft Nyman	Ledamot
Patrick Zetterström	Ledamot

Elin Gidlöf	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
Margret Grönkvist	Ordinarie Intern	

Valberedning

Kicki Ersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Annandagen 1	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

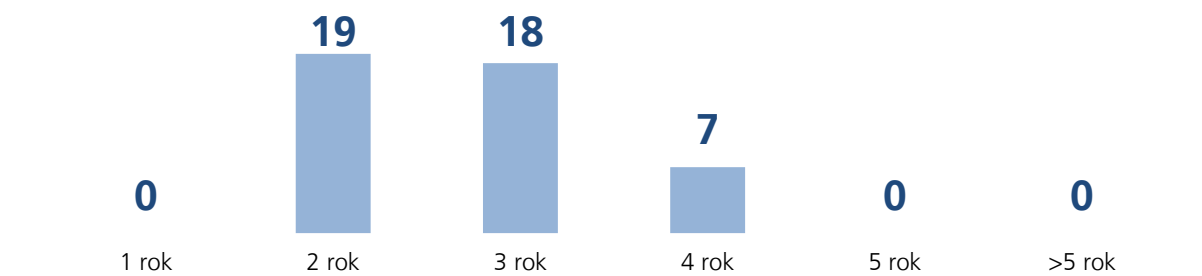
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 998 m², varav 2 998 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av hissarna	2017	Investeringar för att sänka framtida reparationskostnader
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av hissar	2019	Investeringar för att sänka framtida reparationskostnader

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband kollektivt avtal till 2023	Ownit
Ekonomiförvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	FT Drift
Digital-TV kollektivt avtal till 2020	Comhem
Grovsopor	Casab
Fjärrvärme	Fortum
Snöröjning	Peab
Städning	Söder om Söder
Trädgård	Under upphandling

Föreningens ekonomi

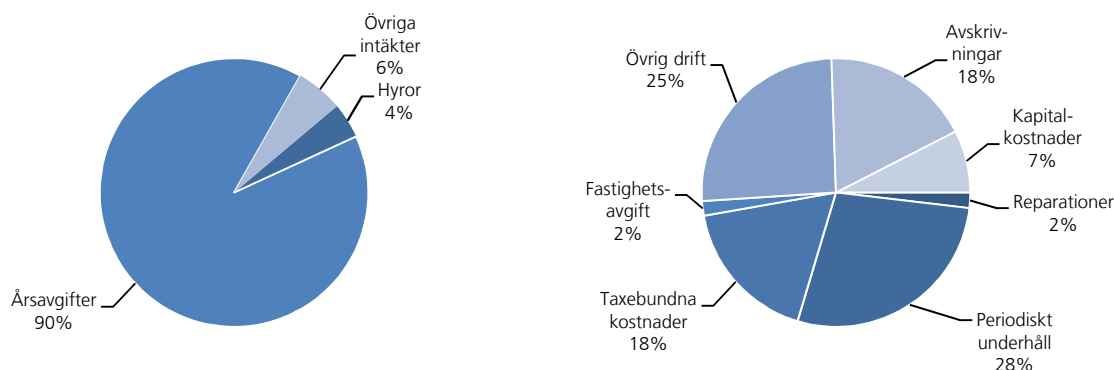
Styrelsen använde en del överlikviditet för att amortera bort 500 000 kr från föreningens minsta lån. Det lånet löper med rörlig/tremånaders ränta. Tillsammans med de låga och bundna räntorna på övriga lån får Annandagen fortsatt mycket låga räntekostnader. Snitträntan på lånen är ca 1 procent och föreningens räntekänslighet är att 1 procentenhets ränteförändring påverkar resultatet med ca 225 000 kr.

Avskrivningarna är årligen 583 000 kr, men dessa är inte kassaflödespåverkande. Kassaflödet är därmed bättre än vad 2017 års resultat visar. Under 2018 blir det sannolikt mindre investeringar (planerat underhåll) och ett bättre resultat. Sammantaget kan den löpande verksamheten därför ändå ge positiva kassaflöden (före amorteringar) framöver.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 530 433	875 337
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 542 209	2 555 545
Finansiella intäkter	1 027	1 227
Minskning kortfristiga fordringar	0	138 123
	2 543 236	2 694 894
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 413 660	1 565 103
Finansiella kostnader	243 071	314 479
Ökning av kortfristiga fordringar	8 473	0
Minskning av långfristiga skulder	573 828	73 837
Minskning av kortfristiga skulder	9 061	86 380
	3 248 093	2 039 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	825 576	1 530 433
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-704 857	655 096

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Odlingslotterna rustades upp för 150 000 kr i enlighet med beslut på årsstämma 2017.

Hissreparationer utfördes för 550 000 kr. I port 17 är nu hissen helt ny och i de övriga byttes en del kritiska delar. Föreningen har nu även en del reservdelar inför framtida reparationer.

Taksäkerheten har föreningen uppgraderat och nu följer fastighetens tak Arbetsmiljöverkets nya regler. Investeringen kostade 88 500 kr.

Ett förbättringsarbete mot gaveln av parkeringen har gett oss en stabilare och säkrare mur. Denna investering kostade 69 200 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	764	764	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 507	7 698	7 723	7 753
Elkostnad/m ² totalyta	28	20	19	24
Värmekostnad/m ² totalyta	125	112	121	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	105	168	250
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-697	94	-242	-258
Nettoomsättning (tkr)	2 542	2 554	2 551	2 516

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 998 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	31 300 000	0	0	31 300 000
Fond för yttre underhåll	2 302 233	328 000	0	1 974 233
S:a bundet eget kapital	33 602 233	328 000	0	33 274 233
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 314 642	-328 000	93 846	-1 080 488
Årets resultat	-696 837	-696 837	-93 846	93 846
S:a ansamlad förlust	-2 011 479	-1 024 837	0	-986 642
S:a eget kapital	31 590 754	-696 837	0	32 287 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-696 837
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-986 642
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 000
summa balanserat resultat	-2 011 479

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

900 207
-1 111 272

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 541 609	2 553 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	1 793
Summa rörelseintäkter		2 542 209	2 555 545
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 206 259	-1 339 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 899	-140 698
Personalkostnader	Not 6	-66 502	-84 884
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-583 343	-583 343
Summa rörelsekostnader		-2 997 002	-2 148 446
RÖRELSERESULTAT		-454 793	407 099
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 027	1 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 071	-314 479
Summa finansiella poster		-242 044	-313 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-696 837	93 846
ÅRETS RESULTAT		-696 837	93 846

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	53 634 705	54 218 048
Maskiner och inventarier Not 9	-1	-1
Summa materiella anläggningstillgångar	53 634 704	54 218 047
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 634 704	54 218 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	840 756	1 327 905
Summa kortfristiga fordringar	840 756	1 327 905
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	651	209 886
Summa kassa och bank	651	209 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	841 407	1 537 791
SUMMA TILLGÅNGAR	54 476 111	55 755 838

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 300 000	31 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 302 233	1 974 233
Summa bundet eget kapital		33 602 233	33 274 233
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 314 642	-1 080 488
Årets resultat		-696 837	93 846
Summa fritt eget kapital		-2 011 479	-986 642
SUMMA EGET KAPITAL		31 590 754	32 287 591
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 431 304	22 947 092
Summa långfristiga skulder		22 431 304	22 947 092
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	73 828	131 868
Leverantörsskulder		88 181	111 587
Övriga skulder		1 800	4 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	290 244	273 509
Summa kortfristiga skulder		454 053	521 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 476 111	55 755 838

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 289 950	2 289 949
Hysesbortfall	0	-1 344
Hyrer lokaler momspliktiga	0	12 000
Hyrer garage/parkering moms	4 320	6 840
Hyrer parkering moms	1 800	720
Hyrer garage/parkering	101 850	103 272
Kabel-TV intäkter	44 953	46 946
Bredbandsintäkter	87 120	87 120
Överlåtelse/pantsättning	11 608	8 205
Öresutjämning	8	46
	2 541 609	2 553 753

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	600	1 793
	600	1 793

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 173	42 064
	Fastighetsskötsel beställning	11 740	11 024
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	79 500	79 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 900
	Snöröjning/sandning	44 038	48 963
	Städning entreprenad	65 742	74 961
	Mattvätt/Hyrmattor	2 900	0
	Hissbesiktning	4 000	0
	Gård	1 704	3 435
	Serviceavtal	17 163	18 312
	Förbrukningsmateriel	3 050	4 310
	Teleport/hissanläggning	0	4 630
		278 009	294 099
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 324	3 138
	Sophantering/återvinning	3 281	0
	Entré/trapphus	1 874	0
	VVS	469	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	895
	Ventilation	0	5 553
	Elinstallationer	4 492	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	469	448
	Hiss	2 075	29 578
	Tak	32 176	0
	Fasad	938	0
	Garage/parkering	0	5 246
	Skador/klotter/skadegörelse	5 787	4 600
		59 884	49 457
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	581 978	0
	Fönster	88 500	0
	Mark/gård/utemiljö	147 250	0
	Garage/parkering	82 479	0
		900 207	0
	Taxebundna kostnader		
	El	83 570	59 998
	Värme	374 350	334 719
	Vatten	63 134	60 045
	Sophämtning/renhållning	49 272	40 711
	Grovsopor	0	8 276
		570 326	503 749
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 696	53 719
	Tomträttsavgäld	172 100	215 125
	Kabel-TV	44 057	58 680
	Bredband	87 120	108 900
		339 973	436 424
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 860	55 792
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 206 259	1 339 521

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	0	1 954
	Tele- och datakommunikation	1 671	1 671
	Revisionsarvode extern revisor	18 375	-1 675
	Föreningskostnader	13 000	756
	Styrelseomkostnader	0	1 110
	Fritids- och trivselkostnader	3 180	2 234
	Förvaltningsarvode	52 407	84 533
	Förvaltningsarvoden övriga	37 141	28 626
	Administration	7 384	2 708
	Konsultarvode	0	7 750
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	2 000	5 290
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 290
		140 899	140 698

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 000	65 500
	Sociala kostnader	15 502	19 384
		66 502	84 884

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	574 405	574 405
	Förbättringar	8 937	8 938
		583 343	583 343

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 545 767	57 545 767
	Utgående anskaffningsvärde	57 545 767	57 545 767
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 327 719	-2 744 376
	Årets avskrivningar enligt plan	-583 343	-583 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 911 062	-3 327 719
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 634 705	54 218 048
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
		47 400 000	47 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 400 000	47 400 000
		47 400 000	47 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 169	27 169
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 169	27 169
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 170	-27 170
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 170	-27 170
	Redovisat restvärde vid årets slut	-1	-1
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	12 866	2 595
	Skattefordran	2 695	4 763
	Momsavräkning	270	
	Klientmedel hos SBC	824 925	1 320 547
		840 756	1 327 905

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 974 233	1 489 482
	Reservering enligt stadgar	328 000	328 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	328 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-171 249
	Vid årets slut	2 302 233	1 974 233

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank	1,030 %	7 806 588	7 820 712
	Swedbank	1,010 %	5 633 661	5 693 365
	Handelsbanken	0,970 %	7 577 235	7 577 235
	Swedbank	0,698 %	1 487 648	1 987 648
	Summa skulder till kreditinstitut		22 505 132	23 078 960
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-73 828	-131 868
			22 431 304	22 947 092

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 135 992 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 600 000	26 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	52 500	54 000
	Sociala avgifter	16 275	16 740
	Ränta	17 784	24 695
	Avgifter och hyror	195 860	171 824
	Snöröjning/sandning	7 825	6 250
		290 244	273 509

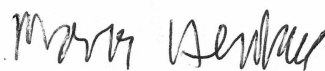
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Alla dörrar i fastighetens fyra portar har fått nya dörrstoppare. Styrelsen överväger förbättringsarbeten i parkeringen och i portarnas låssystem.

Styrelsens underskrifter

FARSTA den 25 / 3 2018



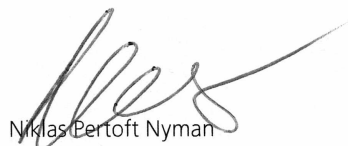
Jan Gunnar Forsberg
Ledamot



Marcus Hernhag
Ledamot



Mikael Jansson
Ledamot



Niklas Bertoft Nyman
Ledamot



Patrick Zetterström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2018



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Margret Grönkvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annandagen, org.nr 716420-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annandagen för år 2017.

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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Annandagen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 betryggande sätt.

Revisorers 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:

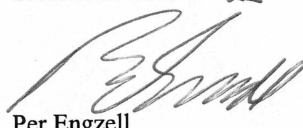
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

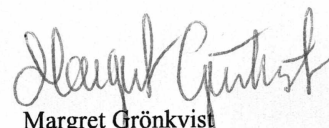
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm 2018-04-22


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Margret Grönkvist
Revisor