

Årsredovisning 2017

för

Brf Klosterparken



Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

Brf Klosterparken

769611-3021

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klosterparken, 769611-3021 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Byggnaderna, som uppfördes 2008-2010, ligger i Enköpings kommun och har beteckningen Munksundet 28:9. Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Moderna försäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av tre hus med 68 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Därtill tillkommer 43 garageplatser varav 6 platser tillhör radhusen, 33 platser utomhus samt 5 besöksplatser.

Den totala bostadsytan är 5 186 kvm.
Lokalyta 900 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9	1 rum och kök
17	2 rum och kök
30	3 rum och kök
12	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs från och med 2017 i enlighet med under året fastställd underhållsplan. Dvs 253 444 kronor per år.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 2010.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande avtal:

Upplands Boservice	Fastighetsskötsel
Azets Insight	Ekonomisk förvaltning
Eon	Elleverantör
Ena Energi	Fjärrvärme
Telia	Data, tele och TV
Enköpings Kommun	Vatten
Vafab Miljö	Sophämtning
Sparbanken Enköping	Lån
Moderna försäkringar	Husens försäkringar
Kone	Hissar
Securitas	Parkeringsbevakning
Assa Abloy	Garageport

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-05-12.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2008-11-21.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en lokal som används för styrelsemöten. Lokalen kan även hyras av föreningens medlemmar.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem ledamöter och högst sju ledamöter samt högst två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-04-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Haldammen	Ordförande
Göran Fredman	Ledamot
Hans Jansson	Ledamot
Gösta Rohdin	Ledamot
Vivianne Lötvik	Ledamot
Fredrik Johansson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor för tiden från och med årsstämman 2017-04-14 har varit:
Tomas Ericson, Dinrev AB

Valberedning

Lisbeth Rohdin, sammankallande
Christina Norén

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat -110 tkr påverkas av avskrivningar på byggnaden. I samband med byte av redovisningsprincip 2014-12-31 i och med nytt regelverk (K2) ökade avskrivningarna. Föreningen har tom 2013 använt progressiv avskrivning 100 år och från 2014 linjär avskrivning under resterande tid. Avskrivningar påverkar inte likviditeten.

Årsavgifter

Föreningen höjde avgiften med 2% 2017-01-01.

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs inte på nybyggda bostäder de första fem åren. Halv fastighetsavgift erläggs för de följande fem åren. Lokaler beskattas årligen med 1 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Lån

Föreningen har gjort en extra amortering med 1,3 miljoner kronor.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgifthöjning under 2018.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Ekonomisk förvaltning Samfälligheter

Föreningen sköter den ekonomiska förvaltningen för Nyängsvägens Västra och Östra Samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skadeståndskravet. Ärendet är avslutat och resulterade i en förlikning.

Avloppsspölningen är genomförd.

Underhållsplanen är fastställd.

Mätsystemet krånglar fortfarande, arbetet med detta fortgår.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	102	100
Tillkommande medlemmar	5	14
Avgående medlemmar	-9	-12
Summa	98	102

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 855	3 831	3 808	3 820
Resultat efter finansiella poster, tkr	-111	-240	283	-429
Soliditet, %	80	80	79	78
Kassalikviditet, %	157	186	221	217
Underhållsfond, tkr	933	778	622	467
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 586	5 869	6 096	6 410
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	523	514	514	504
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,15	2,19	3,20
Taxeringsvärde, tkr	72 404	72 404	69 406	69 406

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	78 827 200	42 884 400	777 828	-257 723	-240 131	121 991 574
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			155 580			155 580
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-395 711	240 131	-155 580
Årets resultat					-110 514	-110 515
Belopp vid årets utgång	78 827 200	42 884 400	933 408	-653 434	-110 514	121 881 059

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-653 434
årets resultat	-110 515
Totalt	-763 949
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	 253 444 -1 017 393
Totalt	-763 949

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 855 355	3 830 568
Övriga rörelseintäkter		226 307	214 772
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 081 662	4 045 340
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 258 668	-2 293 960
Övriga externa kostnader		-199 361	-263 268
Personalkostnader	4	-87 038	-87 643
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 283 769	-1 283 769
Summa rörelsekostnad		-3 828 836	-3 928 640
Rörelseresultat		252 826	116 700
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 340	-356 836
Summa finansiella poster		-363 340	-356 831
Resultat efter finansiella poster		-110 514	-240 131
Resultat före skatt		-110 514	-240 131
Årets resultat		-110 514	-240 131

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	150 105 487	151 389 256
Summa materiella anläggningstillgångar		150 105 487	151 389 256
Summa anläggningstillgångar		150 105 487	151 389 256
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50	14 321
Övriga fordringar		81 568	984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 760	299 953
Summa kortfristiga fordringar		335 378	315 258
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 288 365	1 598 217
Summa Kassa och bank		1 288 365	1 598 217
Summa omsättningstillgångar		1 623 743	1 913 475
SUMMA TILLGÅNGAR		151 729 230	153 302 731

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 827 200	78 827 200
Upplåtelseavgift		42 884 400	42 884 400
Fond för yttre underhåll		933 408	777 828
<i>Summa bundet eget kapital</i>		122 645 008	122 489 428
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-653 434	-257 723
Årets resultat		-110 514	-240 131
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-763 948	-497 854
Summa eget kapital		121 881 060	121 991 574
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	28 794 750	30 266 950
Övriga skulder		18 800	14 100
<i>Summa långfristiga skulder</i>		28 813 550	30 281 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		172 200	172 200
Leverantörsskulder		168 547	227 638
Skatteskulder		83 553	41 697
Övriga skulder		60	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		610 260	588 572
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 034 620	1 030 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 729 230	153 302 731

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	252 826	116 700
Erhållna räntor	-	5
Erlagda räntor	-363 340	-356 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 283 768	1 283 769
	<u>1 173 254</u>	<u>1 043 638</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 173 254	1 043 638
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-20 119	-76 091
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	4 513	197 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 157 648	1 165 077
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 472 200	-1 172 200
Skuld Västra samf. garage	4 700	4 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 467 500	-1 167 500
Årets kassaflöde	-309 852	-2 423
Likvida medel vid årets början	1 598 217	1 600 641
Likvida medel vid årets slut	1 288 365	1 598 218

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Garage och p-platser	360 546	359 625
Årsavgifter	2 713 860	2 666 484
Andrahandsuthyrning	6 645	8 149
Vatten	194 961	199 468
El	216 051	232 790
Värmeavgift	362 752	363 512
Kravavgift	540	540
Öresutjämning	-	1
Summa	3 855 355	3 830 569

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	208 284	202 194
Snöröjning	8 605	15 281
Snöröjning Östra	3 769	3 102
Snöröjning Västra	4 482	3 102
Hissbesiktning	5 364	5 230
Övriga fastighetskostnader	32 252	23 134
Fastighetsförvaltning Östra	74 316	42 276
Fastighetsförvaltning Västra	58 493	46 894
Fastighetsförvaltning Garage	17 681	-
Reparationer	121 216	139 852
Reparation hissar	27 108	75 897
Reparation byggnad	73 385	108 160
El	451 501	494 611
Fjärrvärme	371 603	375 745
Vatten	197 947	192 790
Sophämtning	155 497	141 519
Fastighetsförsäkring	60 325	50 483
Garagesamfällighetsavgift	4 700	4 700
Bredband	234 140	227 015
Bredband Östra	52 060	51 284
Bredband Västra	37 224	33 539
Fastighetsskatt	58 716	57 152
Summa	2 258 668	2 293 960

Not 4 Personalkostnader

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	70 167	70 167
Totala löner och ersättningar	70 167	70 167
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 871	17 476
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	87 038	87 643

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	155 877 600	155 877 600
	155 877 600	155 877 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 488 344	-3 204 575
- Årets avskrivning enligt plan	-1 283 769	-1 283 769
	-5 772 113	-4 488 344
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	150 105 487	151 389 256

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	58 404 000	58 404 000
Taxeringsvärde mark:	14 000 000	14 000 000
	72 404 000	72 404 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	71 000 000	71 000 000
Lokaler:	1 404 000	1 404 000
	72 404 000	72 404 000

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank Hypotek	1,54	2021-08-25	172 200	8 966 950	10 439 150
Swedbank Hypotek	1,25	2020-04-24		10 000 000	-
Sparbanken i Enköping	0,73	rörligt		10 000 000	10 000 000
Sparbanken i Enköping		rörligt		-	10 000 000
Totalt			172 200	28 966 950	30 439 150

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	34 378 000	34 378 000
Summa ställda säkerheter	34 378 000	34 378 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har ingenting planerat.



Underskrifter

Enköping 2018 *02-19*



Torbjörn Haldammen



Gösta Rohdin



Vivianne Lötvik

Göran Fredman



Hans Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 *03-16*



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klosterparken, org.nr 769611-3021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klosterparken 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.



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 Klosterparken för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 16 mars 2018



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor