



# ÅRSREDOVISNING

## 2017

### BRF PLAFONDENSELN 2



# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Plafondpenseln 2 i Nykvarn

Orgnr 769613-1189

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens avgifter 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 anpassas utifrån föreningens plan för underhåll. Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren.

##### Fakta om föreningen

BRF Plafondpenseln 2 i Nykvarn är en så kallad äkta bostadsrättsförening som består av två taxeringsenheter, Plafondpenseln 25 och 26. Dessa två taxeringsenheter består av fem huskroppar med fyra lägenheter i varje huskropp totalt 20 st bostadsrättslägenheter. Fastigheterna blev uppförda 2006 och 2008. Gällande detaljplan för området ger föreningen byggrätt för ytterligare en huskropp med fyra lägenheter på Plafondpenseln 25.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	2	108
3	16	1072
4	2	156
Totalt:	20	1 336

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Allians/Söderberg & Partners Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

##### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 stycken. Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits under året. Överlåtelseavgift tas ut enligt föreningens stadgar och betalas av köpare.

## **Föreningsfrågor**

### **Styrelse**

Lena Ramdani	ordförande
Staffan Olsson	ledamot
Johannes Landström	kassör
Stina Karlsson	suppleant
Jenny Bergqvist	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Lena Ramdani och Stina Karlsson

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. Medlemmarna har informerats om aktuella frågor via föreningens nyhetsbrev. Nyinflyttade medlemmar får ett välkomstbrev med information om föreningen samt föreningens stadgar.

### **Revisor**

Revisorer har varit Mikael Can och Ulrika Hansson, vald av föreningen.

### **Valberedning**

Margaretha Deemus

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni.

En extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 11 december.

### **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och pantantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1120 kr, vilket erlägges av köparen. Pantsättningsavgiften är högst 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2017 innebar 448 kronor per pantnotering.

## **Förvaltning**

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen.

HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
HSB Södertälje	Teknisk drift
Telia	Internetleverantör
Kone	Hissunderhåll
Inspecta	Hissbesiktningar
Nykvarns kommun	Vatten och avlopp
Nykvarns kommun	Sophämtning
Mima mark	Snöröjning och halkbekämpning
Telge Energi	Fjärrvärme och el

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vår förening fyllde 10 år 2017, och det firade vi med en jultallrik på Mångfaldens hus.

För att förhindra att folk genar över vår mark för att komma till och från Bruksgatan har ett stängsel satts upp.

Föreningen har haft två städdagar där medlemmarna tillsammans har arbetat med att underhålla vår utemiljö.

Under året har vi haft en vattenläcka i en av lägenheterna i Bruksparken 7.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Planerat underhåll**

Under 2018 kommer följande åtgärder att prioriteras:

Injustering av värmesystemen i samtliga hus, vilket innebär att vi kommer att kunna sänka föreningens värmekostnader.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll

### **Budget för år 2018**

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna 2018. Budgeten visar på ett underskott efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond dock visar en likviditetsanalys att årets intäkter täcker budgeterade kostnader och amorteringar.

## Ekonomi

### Resultat och omsättning

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 488 049	1 240 179	1 296 784	1 134 712	1 095 394
Årets resultat	-209 990	-262 323	-180 579	-466 901	-146 242

### Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Månadsavgift kr/m <sup>2</sup>	923	896	896	819	784
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup>	10 762	10 912	11 136	11 136	11 136
Snittränta lån vid årets slut	2,41	2,30	2,01	3,19	3,78
Soliditet %	56	56	57	57	
Kassalikviditet %	140	129	192	84	457
Avsättning & avskr./m <sup>2</sup>	382	365	395	413	55

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

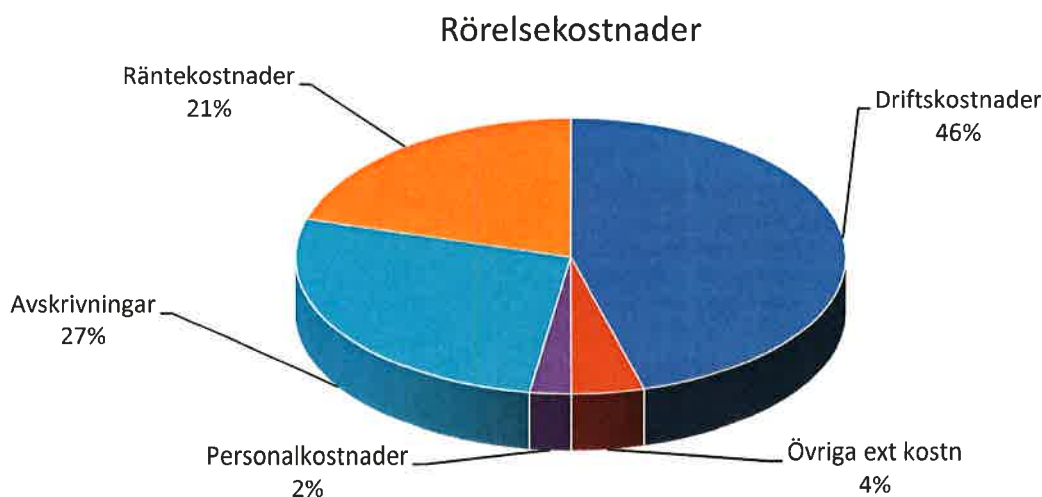
Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*Avsättning och avskrivningar/m<sup>2</sup>* = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m<sup>2</sup>. Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m<sup>2</sup> och år.

### Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen år 2017.



## Brf Plafondpenseln 2 i Nykvarn

Orgnr 769613-1189

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	16 420 000	4 411 600	175 000	-1 214 357	-262 323
<b>Resultatdisposition:</b>					
Reservering till yttre fond			35 000	-35 000	
lanspråktagande av yttre fond					
Balanserad i ny räkning				-262 323	262 323
Årets resultat					-209 990
<b>Belopp vid årets slut</b>	16 420 000	4 411 600	210 000	-1 511 679	-209 990

## Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>588 828</b>	<b>515 837</b>
<b>Pengar in</b>		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 488 049	1 240 179
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	555	305
Ökning av korta skulder	45 348	0
<b>Summa årets flöde in</b>	<b>1 533 951</b>	<b>1 240 484</b>
<b>Pengar ut</b>		
Driftskostnader	-776 045	-553 380
Övriga externa kostnader	-72 440	-113 233
Personalkostnader	-41 026	-38 931
Köp av anläggningstillgångar	18 750	-18 750
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-348 600	-333 861
Ökning av fordringar	-16 328	-91
Minskning av korta skulder	0	-9 247
Amortering av lån	-200 000	-100 000
<b>Summa årets utflöde</b>	<b>-1 435 689</b>	<b>-1 167 493</b>
<b>Summan av kassa flödet</b>	<b>98 262</b>	<b>72 991</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>687 090</b>	<b>588 828</b>



## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

	<b>2017</b>
Balanserat ingående resultat	-1 511 679
Årets resultat	<u>-209 990</u>
Summa	-1 721 669

### Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	58 000
Balanserat utgående resultat	<u>-1 779 669</u>
Summa resultatdisposition	-1 721 669

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 276 244	1 235 785
Övriga rörelseintäkter	3	211 805	4 394
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 488 049</b>	<b>1 240 179</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-776 045	-553 380
Övriga externa kostnader	5	-72 440	-113 233
Personalkostnader och arvoden	6	-41 026	-38 931
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-460 483	-463 402
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 349 994</b>	<b>-1 168 946</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>138 055</b>	<b>71 233</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		555	305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 600	-333 861
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-348 045</b>	<b>-333 556</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-209 990</b>	<b>-262 323</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-209 990</b>	<b>-262 323</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 518 919	33 979 402
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	8	0	18 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>33 518 919</b>	<b>33 998 152</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 518 919</b>	<b>33 998 152</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 294	0
Övriga fordringar		1 535	132
Avräkningskonto HSB Södertälje		687 090	588 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 841	4 210
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>707 760</b>	<b>593 170</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>707 760</b>	<b>593 170</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 226 679</b>	<b>34 591 322</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 420 000	16 420 000
Kapitaltillskott		4 411 600	4 411 600
Fond för yttre underhåll		210 000	175 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 041 600</b>	<b>21 006 600</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 511 680	-1 214 357
Årets resultat		-209 990	-262 323
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 721 671</b>	<b>-1 476 680</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 319 929</b>	<b>19 529 920</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	14 400 000	14 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 400 000</b>	<b>14 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		73 194	49 845
Aktuella skatteskulder		36 348	25 100
Övriga skulder	11	17 931	17 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	179 277	169 203
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>506 750</b>	<b>461 402</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 226 679</b>	<b>34 591 322</b>

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 110 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%.

Markanläggning skrivs av med mellan 5-10%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

<b>2 Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	1 234 560	1 198 584
Hyrer	42 000	42 000
Hyresbortfall	-4 800	-4 800
Övriga intäkter	4 484	1
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 276 244</b>	<b>1 235 785</b>

3 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	59 177	4 394
Ersättning från försäkringsbolag	152 628	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>211 805</b>	<b>4 394</b>

4 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 544	26 456
Löpande underhåll	268 398	36 774
Elavgifter	32 422	40 803
Uppvärmningsavgifter	219 833	230 029
Vatten och avlopp	65 875	65 844
Sophämtning	33 463	31 070
Övrig renhållning	25 250	26 250
Försäkringar	10 013	9 536
Fastighetsskötsel	70 954	49 024
Kommunal fastighetsavgift / fastighets skatt	23 668	15 094
Övriga kostnader	22 500	22 500
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>777 920</b>	<b>553 380</b>

5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	55 856	53 964
Konsultarvoden	0	47 000
Bankkostnader	0	2 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	31	0
Överlåtelseavgift	2 240	0
Pantförskrivningsavgift	2 240	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	318
Kreditupplysning	0	1 000
Kontorsmateriel och trycksaker	0	508
Telefon	4 464	2 605
Postbefordran	0	1 251
Föreningsverksamhet	0	377
Föreningsverksamhet spec	3 399	0
Medlems- och föreningsavgifter avdragsgilla	4 210	4 210
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>72 440</b>	<b>113 233</b>

6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	25 150	22 150
Arvode föreningsvald revisor	999	999
Övriga arvoden	6 249	5 999
Kostnadsersättningar	225	0
Sociala avgifter	8 403	7 778
Övriga personalkostnader	0	2 005
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>41 026</b>	<b>38 931</b>

7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2126  
2006 & 2008

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 321 307	27 321 307
Ingående anskaffningsvärde mark	8 079 235	8 079 235
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	111 616	111 616
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 512 158</b>	<b>35 512 158</b>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 532 756	-1 069 354
Årets avskrivningar	-460 483	-463 402
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 993 239</b>	<b>-1 532 756</b>

**Utgående redovisat värde 33 518 919 33 979 402**

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 601 000	13 601 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 430 000	3 430 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>17 031 000</b>	<b>17 031 000</b>

Fastighetsbeteckning: Plafondpenseln 25, Plafondpenseln 26

8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2017-12-31	2016-12-31
---	------------	------------

Ingående värde	<b>18 750</b>	<b>0</b>
Årets investering	-18 750	18 750
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>18 750</b>

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				13 841	4 210
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				<b>13 841</b>	<b>4 210</b>
10 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Amortering</b>		
Danske Bank	2,17	2018-03-31	0	6 050 000	6 050 000
Danske Bank	2,41	2018-01-31	200 000	8 550 000	8 750 000
			<b>200 000</b>	<b>14 600 000</b>	<b>14 800 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering beräknas uppgå till)				200 000	200 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>14 400 000</b>	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				800 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				13 600 000	
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Uttaga fastighetsinteckningar				18 600 000	18 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>18 600 000</b>	<b>18 600 000</b>
11 Övriga skulder				2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt				9 875	9 477
Lagstadgade sociala avgifter				8 056	7 777
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>				<b>17 931</b>	<b>17 254</b>
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader				36 092	35 160
Förutbetalda hyror och avgifter				101 630	101 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				41 555	32 413
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				<b>179 277</b>	<b>169 203</b>



Södertälje 2018-05-21



Lena Ramdani



Staffan Olsson

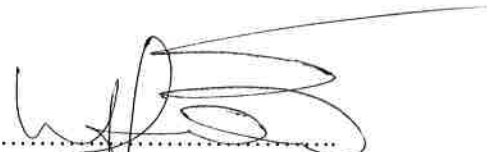


Johannes Landström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-24



Mikael Can  
Av föreningen vald revisor



Ulrika Hansson  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Plafondpenseln 2, org.nr. 769613-1189.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Plafondpenseln 2 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Plafondpensein 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 överträdelse 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.

Nykvarn den 24/5 2018



Mikael Can

Ulrika Hansson

Av föreningen valda revisorer







# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

## DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

## RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

## BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

## KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

## LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

## SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

## STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

