

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Roslagsskutan 1**

Org.nr 769614-7367

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	13

*VA*



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Ändamål

Föreningen som registrerades 2006-07-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Styrelse

Styrelsen har före ordinarie årsstämma den 11 april 2017 bestått av:

Anna Ruritz	ledamot ordförande
Karolin Knutsen-Öy	ledamot kassör
Amy Giselsson	ledamot sekreterare
Peter Huzelius	ledamot
Johan Lorentson	ledamot
Helmut Hiller	suppleant
Jari Vaaranmaa	suppleant
Mauritz Silfverstolpe	suppleant

### Efter årsstämman 11 april 2017:

Anna Ruritz	ledamot, ordförande	
Malin Wahlberg	ledamot, kassör	avgick 2017-10-01
Helmut Hiller	ledamot, sekreterare	
Charlotte Bönnellyche	ledamot	
Peter Huzelius	ledamot	
Amy Giselsson	ledamot	
Karolin Knutsen-Öy	suppleant	
Jari Vaaranmaa	suppleant	
Mauritz Silfverstolpe	suppleant	

### Revisorer

Mats Lehtipalo	revisor
Kajsa Boberg	internrevisor
Bo Westin	suppleant

### Möten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utöver detta har medlemmar ur styrelsen deltagit i driftmöten, förhandlingar med bank, föreläsningar och workshops etc.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Roslagsskutan 1, Lidingö, sedan 2012-03-15. Fastigheten består av ett punkthus från 1960 bestående av entréplan med 4 lokaler och 2 bostadslägenheter, 12 våningsplan med 72 bostadslägenheter samt ett vindsplan med delvis inredd bostadsyta.

Till fastigheten hör 2 källarplan innehållande bl.a lägenhetsförråd. Den totala bostadsarean är 5 335 m<sup>2</sup> och lokalarean är 194 m<sup>2</sup>. Byggnaden står på en hörntomt med en yta av 2 212 m<sup>2</sup>.

Ytterligare fastighetsuppgifter framgår av den ekonomiska planen.

M

### **Försäkring**

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. I Försäkringen ingår numera tilläggsförsäkringen avseende det s.k bostadstillägget.

### **Taxeringsvärde**

Fastighetens taxeringsvärde är 76 987 000 kr varav byggnad 43 455 000 kr.

### **Medlemsutvecklingen**

Vid ingången av verksamhetsåret hade föreningen 63 bostadsrätter samt 11 hyresrätter upplåtna för bostadsändamål. Under verksamhetsåret har en hyreslägenhet, 1502, omvandlats till bostadsrätt, så att det vid årets slut är 64 bostadsrätter och 10 hyreslägenheter.

### **Överlåtelse**

Styrelsen har under året godkänt 7 bostadsrättsöverlåtelse till nya medlemmar.

### **Uthyrda bostadslägenheter**

Efter förhandlingar under verksamhetsåret med Hyresgästföreningen, har bostadshyrorna för de 10 uthyrda lägenheterna höjts väsentligt enligt en överenskommen trappa. Under perioden 2017-09-01 till 2018-12-31 från 588 472 kr till 770 604 kr, på årsbasis.

### **Lokaler samt övrigt utrymme**

Föreningen har under verksamhetsårets gång fortsatt att hyra ut de 4 lokalerna på entréplanet. Omförhandling till marknadsmässiga hyror för frisören, fotvården, tandläkaren och skönhetsalongen enligt en trappa ger fullt utslag under sista kvartalet 2018. Skönhetsalongen har fått en ny innehavare från februari 2018.

Föreningen hyr vid verksamhetsårets start ut 3 antennplatser på taket. Vid verksamhetsårets slut är det endast 2 hyresavtal kvar.

Föreningen hyr ut ett antal större förråd, vilket inbringar 29 000 i årshyra.

### **Information**

Hemsidan har uppdaterats ett par gånger, ett antal nyhetsbrev har gått ut med e-post till medlemmar och övriga boende. Anslag om pågående arbeten har satts upp på anslagstavlan, i hissar och delats ut i brevlådorna. Ett nytt häfte med nya uppdaterade trivselregler har upprättats och delats ut.

M

AB  
A  
A

## Väsentliga händelser under 2017

### Besiktningar/kontroller

Inspecta Sweden AB har vid 2017 års årliga besiktning av hissarna noterat brister som har åtgärdas av KONE AB under år 2017 som ett garantiarbete.

Nordstaden Stockholm AB har fått i uppdrag att se över renoveringsbehov i hyreslägenheterna. Efter av Nordstaden genomförd besiktning är det beslutat att bl.a nya golv skall läggas in i utvalda lägenheter. Renoveringen har utförts under 2017.

Brandskyddsfrågan har på nytt aktualiserats under 2017 då den brandsäkerhetsbesiktning som Cupola Stockholm AB gjort under 2016, visade på ett antal åtgärder som behöver göras för att öka fastighetens brandsäkerhet. Detta har gjorts under första kvartalet 2018.

Bullret i värmesystemet har varit väldigt svårt att lokalisera och kvarstår tyvärr. Styrelsen beslöt under hösten 2017 att göra en total översyn av värmesystemet och vidta erforderliga åtgärder. Arbetet har påbörjats i februari 2018.

### Investeringar/förbättringar

#### Fönster-, balkong- och takrenovering

Under året 2017 har renoveringsprojektet fortsatt. Entreprenören STARK Fasadrenoveringar AB fick uppdraget att byta samtliga fönster och balkonger i huset. Etableringen inleddes direkt efter årsskiftet och under våren byttes balkongerna och under våren/sommaren byttes samtliga fönster. Parallellt med detta har även taket renoverats av Husby takplåtslageri och ventilation AB.

Projektet har fortlöpt utan större problem. En besiktning genomfördes på föreningens uppdrag av Dancon Besiktning AB under hösten och flera av anmärkningarna från besiktningen var ännu inte åtgärdade vid verksamhetsårets slut. Dessa kommer att åtgärdas under verksamhetsåret 2018.

Vidare har båda fläktarna till fastighetens ventilationssystem bytts ut.

### Förvaltarbyte

Från 2018-01-01 har föreningen anlitat Nordstaden Stockholm AB även för den ekonomiska förvaltningen.

Flerårsjämförelse	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 147 360	3 836 010	3 741 401	3 612 190	3 527 890
Resultat efter finansiella poster	-11 846 227	-107 020	-3 383 944	-580 109	-461 993
Soliditet*	62,83%	65,12%	70,59%	71,90%	70,30%
Genomsnittlig årsavgift/kvm bostadsrättsyta	451	451	429	425	371
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 510	12 743	9 885	9 637	10 821

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Lån/kvm bostadsrättsyta ovan avser 31/12, vilket innebär att genomsnittet kan ändras då föreningen upplåter en bostadsrätt under året.

## Eget kapital

	Insats	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Insatta medel vid köp av fastigheten enligt beslut på föreningsstämma	106 751 378	2 921 811	6 801 996	-2 760 074
Avsättning till yttre fond			208 000	-208 000
lanspråkstagande av yttre fond			-700 000	700 000
Årets resultat				-11 846 227
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>106 751 378</b>	<b>2 921 811</b>	<b>6 309 996</b>	<b>-14 114 301</b>

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9,  
(Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag).

Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten och matchas mot uppskrivning  
av densamma.

## Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-2 268 074
årets resultat	-11 846 227
	<b>-14 114 301</b>

behandlas enligt följande (kronor):

i anspråkstagande av yttre fond	-6 309 996
avsättning till yttre fond	250 000
i ny räkning överföres	-8 054 305
	<b>-14 114 301</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande  
resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 023 894	3 830 422
Övriga föreningsintäkter	2	123 466	5 588
		<u>4 147 360</u>	<u>3 836 010</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 547 162	-1 493 207
Reparation och underhåll	4	-12 355 875	-764 675
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-714 105	-617 828
Styrelsekostnader	6	-240 964	-73 274
Avskrivningar	7,8,9	-729 998	-606 339
		<u>-15 588 104</u>	<u>-3 555 323</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-11 440 744	280 687
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		0	132
Räntekostnader		-405 483	-387 839
Summa resultat från finansiella poster		-405 483	-387 707
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-11 846 227	-107 020
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 846 227</b>	<b>-107 020</b>

U

AR  
CB  
AG

**BALANSRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	161 930 499	157 705 015
Markanläggningar	8	116 488	123 605
Maskiner och inventarier	9	10 033	12 040
		<hr/>	<hr/>
		162 057 020	157 840 660
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		162 057 020	157 840 660
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		17 100	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 500	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	0	45 679
		<hr/>	<hr/>
		18 600	45 679
Kassa och bank		393 033	16 727 014
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		411 633	16 772 693
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 468 653</b>	<b>174 613 353</b>

*M*

*AG*  
*OB*  
*AR*

**BALANSRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		106 956 578	106 751 378
Upplåtelseavgifter		2 921 811	2 921 811
Fond för yttre underhåll		6 309 996	6 801 996
		<u>116 188 385</u>	<u>116 475 185</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 268 074	-2 653 054
Årets resultat		-11 846 227	-107 020
		<u>-14 114 301</u>	<u>-2 760 074</u>
<b>Summa eget kapital</b>		102 074 084	113 715 111
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut		58 910 635	59 471 975
		<u>58 910 635</u>	<u>59 471 975</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		134 739	262 013
Aktuell skatteskuld		228 251	232 859
Övriga skulder		581 852	585 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	539 092	346 303
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 483 934</u>	<u>1 426 267</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 468 653</b>	<b>174 613 353</b>

M

AG  
P  
A  
B



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Eftersom K2 används får endast sådant aktiveras som är tillbyggnad eller sådant som ändrar fastighetens karaktär. Övriga kostnader måste resultatföras direkt.

### **Värderingsprinciper m.m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.


### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Styrelse**

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter	2 124 072	2 100 646
	Hysesintäkter hyreslägenheter	644 868	630 630
	Hysesintäkter lokaler	415 507	388 550
	P-platser	6 000	6 000
	Förråd	22 012	18 508
	Debiterade el- och uppvärmningskostnader	622 539	573 876
	Debiterade bredbandskostnader	156 003	104 000
	Övernattningsslägenhet	16 400	2 200
	Pant- och överlåtelseavgifter	16 493	8 212
		<u>4 023 894</u>	<u>3 832 622</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Försäkringsersättningar	119 150	0
	Övriga intäkter	<u>4 316</u>	<u>5 588</u>
		<u>123 466</u>	<u>5 588</u>

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vatten	101 935	96 836
Värme	690 895	739 281
El	152 298	119 230
Sophantering	105 448	105 490
Snöröjning	4 600	7 200
Kabel-TV	52 578	51 571
Fastighetsförsäkring	100 442	43 508
Fastighetsförvaltning Nytorget Fastigheter AB	107 723	106 248
Fastighetsförvaltning Nordstaden samt städning	199 356	209 523
Hissunderhåll enligt avtal	18 876	14 320
Övriga avtal	13 011	0
	<u>1 547 162</u>	<u>1 493 207</u>
<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lägenheter	270 503	102 996
Lokal	0	10 753
Tvättstuga	6 783	174 599
Byggskada	167 891	0
Fastighet	429 584	315 278
Fönster- och balkongprojekt	11 474 406	181 363
Hiss	0	-62 000
Gård	6 708	41 686
	<u>12 355 875</u>	<u>764 675</u>
<b>Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskatt	117 086	111 166
Revisionsarvode	33 750	30 975
Datakommunikation	183 613	145 084
Konsultarvoden	111 243	46 879
Juristkostnader	28 200	6 575
Trivselkostnader	3 632	17 764
Bankkostnader	4 324	150 793
Övriga förvaltningskostnader	100 111	1 750
Administrativa kostnader	77 624	76 944
Pant- och överlåtelseavgifter	14 984	6 860
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	3 405	3 545
Föreningsavgifter	11 807	11 760
Övriga kostnader	24 326	7 733
	<u>714 105</u>	<u>617 828</u>
<b>Not 6 Styrelsekostnader mm</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvode	181 652	52 598
Arvode internrevisor	1 500	1 500
Arvode valberedning	3 000	3 000
Sociala avgifter	54 812	16 176
	<u>240 964</u>	<u>73 274</u>

Den ökade kostnaden beror på att utbetalning av delar av arvodet för 2016 skedde under 2017.  
Kostnaden för 2017 avser alltså arvode för både 2017 och 2016.

M

AR  
CB

<b>Not 7 Byggnad och mark</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	101 817 296	101 411 041
Årets anskaffning	4 946 358	406 255
Mark	58 092 863	58 092 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 856 517	159 910 159
Ingående avskrivningar	-2 205 144	-1 607 929
Årets avskrivningar	-720 874	-597 215
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 926 018	-2 205 144
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>161 930 499</b>	<b>157 705 015</b>
Redovisat värde byggnader	103 837 636	99 612 152
Redovisat värde mark	58 092 863	58 092 863
	161 930 499	157 705 015

Avskrivningar enligt plan beräknades år 2012 under 9,5 månader till en nyttjandeperiod av 200 år.  
År 2013 tillämpades progressiv avskrivning på 65 år på byggnaden och 30 år på standardförbättringar.

I enlighet med reglerna i K2 ändrades avskrivningarna till linjära fr.o.m 2014:

	Avskrivningstid	%
Byggnad och ombyggnad av fastigheten	200	0,50%
Standardförbättringarna	30	3,33%
Övernattningsrum	20	5,00%
Ombyggnad av tvättstugan	15	6,67%
Ombyggnad av fönster och balkonger	40	2,50%
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	76 987 000	76 987 000
varav byggnad	43 455 000	43 455 000

<b>Not 8 Markanläggning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående anskaffningsvärde	142 338	77 438
Årets anskaffning	0	64 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>142 338</b>	<b>142 338</b>
Ingående avskrivning	-18 733	-11 616
Årets avskrivningar	-7 117	-7 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 850	-18 733
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 488</b>	<b>123 605</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AA", "P", "CB", and "R".

<b>Not 9 Maskiner och inventarier</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående anskaffningsvärde	20 068	20 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 068</u>	<u>20 068</u>
Ingående avskrivning	-8 028	-6 021
Årets avskrivningar	-2 007	-2 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 035</u>	<u>-8 028</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 033</b>	<b>12 040</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	0	45 679
	<u>0</u>	<u>45 679</u>

<b>Not 11 Långfristiga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	<b>Räntesats</b>	<b>Villkorsändring</b>		
SEB	0,40%	2018-03-28	13 000 000	13 000 000
SEB	0,72%	2019-02-28	2 500 000	2 500 000
SEB	0,40%	2018-03-28	11 250 000	11 450 000
SEB	1,15%	2020-05-28	18 749 975	19 083 315
SEB	0,54%	2018-12-28	6 986 000	7 000 000
SEB	0,54%	2018-12-28	6 986 000	7 000 000
avgår kortfristig del			<u>-561 340</u>	<u>-561 340</u>
			<b>58 910 635</b>	<b>59 471 975</b>

Ovanstående räntesatser gäller per 2017-12-31. Snitträntan under år 2016 har varit 0,68%.

<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	388 092	291 337
Styrelsearvode mm	151 000	54 966
	<u>539 092</u>	<u>346 303</u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'OB' and 'A'.*

**Not 13 Ställda säkerheter**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

60 100 000  
60 100 000

60 100 000  
60 100 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

Stockholm 2018- 04-01



Anna Ruritz



Amy Giselsson



Peter Huzelius

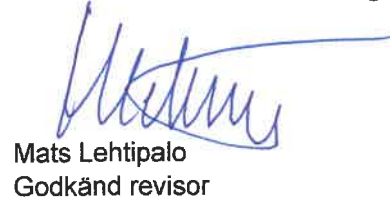


Charlotte Bönnellyche



Helmut Hiller

Min revisionsberättelse har avgivits 2018- 04-11



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

Kajsa Boberg  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roslagsskutan 1 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd 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 godkände revisorns ansvar*

Jag har utfört 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:

*U*

- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### ***Den förtroendevalde revisorns 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.

*M*



## **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 Brf Roslagsskutan 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor 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 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***

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.

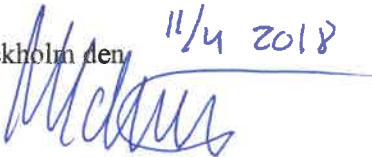
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

*M*



Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den godkände revisorn 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 den godkände 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11/4 2018  
  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Karin Boberg  
Förtroendevald revisor