



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283



Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31



Innehållsförteckning

Sida

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
Allmänt om verksamheten.....	3
Föreningens byggnader.....	3
Lägenhetsfördelning.....	4
Förvaltning.....	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	5
Stambyte och våtrumsrenovering.....	5
Inför kommande verksamhetsår.....	6
Medlemsinformation.....	6
Styrelsen.....	7
Revisor.....	8
Valberedning.....	8
Flerårsöversikt.....	8
Miljömål och energibesparande åtgärder.....	9
Förändring av eget kapital.....	10
Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat.....	10
Förslag till behandling av årets resultat.....	10
BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2017.....	11
Resultaträkning.....	11
Balansräkning - Tillgångar.....	12
Balansräkning - Eget kapital och skulder.....	13
Tilläggsupplysningar.....	14



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades den 16 oktober 2001 och registrerades hos Bolagsverket den 9 april 2002.

Föreningens byggnader

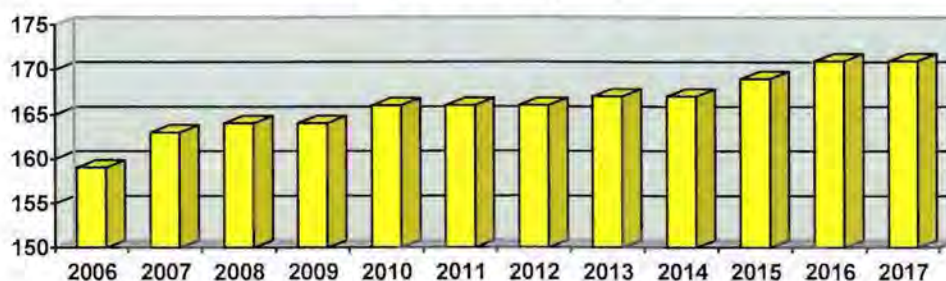
Föreningens byggnader uppfördes under åren 1970-1971 ligger i Solna kommun och har beteckning Dillen 2. Föreningen förvärvade fastigheten Dillen 2 med tillhörande mark den 1 juli 2003. Föreningens byggnader utgörs av tre sjuvåningshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Under 2007 byggdes 2 lokaler om till lägenheter, så fastigheten består numera av 196 bostadslägenheter med en sammanlagd yta av 16 418 kvm samt 5 lokaler med en sammanlagd yta av 121 kvm.

Per den 31 december	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Antal upplåtna lägenheter	171	171	169	167	167	166
Upplåten yta i kvm	14 694	14 694	14 466	14 338	14 338	14 274
Antal uthyrda lägenheter	25	25	27	29	29	30

Antal upplåtna lägenheter



Oh



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Lägenhetsfördelning

Bostadslägenheterna fördelar sig på följande sätt med avseende på antal och ytor:

Typ av lgh	Lgh yta	Totalyta	Antal lgh	Varav hyresrätter
1 rum och kokvrå	33 kvm	66 kvm	2	---
1 rum och kök	36 kvm	756 kvm	21	6 lgh om 216 kvm
	41 kvm	41 kvm	1	---
	54 kvm	108 kvm	2	---
2 rum och kök	48 kvm	48 kvm	1	---
	64 kvm	2 560 kvm	40	7 lgh om 448 kvm
	65 kvm	260 kvm	4	---
3 rum och kök	87 kvm	6 699 kvm	77	11 lgh om 957 kvm
4 rum och kök	101 kvm	304 kvm	3	---
	103 kvm	1 957 kvm	19	1 lgh om 103 kvm
	109 kvm	109 kvm	1	---
5 rum och kök	126 kvm	126 kvm	1	---
6 rum och kök	141 kvm	3 384 kvm	24	---
Totalt		16 418 kvm	196	25 lgh om 1 724 kvm

Under det gångna året har 11 st. bostadsrätter inom föreningen bytt ägare.

Förvaltning

- Emvix Förvaltnings AB har sedan 2006 haft ansvar att sköta den löpande kamerala förvaltningen.
- Norrsidans Allservice AB har ansvarat för den dagliga tekniska förvaltningen.
- Telefonjouren för såväl hyresgäster som bostadsrättsinnehavare har föreningens ordförande ansvarat för.
- Viklunds Städ i Sverige AB (fd. Städgiganten AB) har varit ansvarig för städningen i trapphusen, hissarna, tvättstugorna och källargångarna.
- ManKan AB sköter underhåll och service av våra hissar.
- Nordic Garden AB sköter snöröjningen samt skötsel av buskar och gröna ytor.
- Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm samt Bostadsrätterna vilka har anlitas för konsultationer rörande vissa hyresrättsliga frågor. Fastighetsägarna anlitas även för hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen.
- Föreningen ombesörjer uppställning och hämtning av container för grövre avfall tre gånger om året.
- Föreningen har för närvarande 3-årigt avtal med EON för el-leveranser, avtalet upphör 31 december 2018.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen utarbetade under 2006 en flerårig investerings/underhållsplan som har reviderats under 2008. Från år 2014 uppdateras den årligen. Under det gångna året har underhållsarbeten/investeringar genomförts eller påbörjats enligt följande:

- Föreningen har fortsatt med underhåll av hyreslägenheter enligt den fleråriga underhållsplanen som togs fram under 2006 och därefter uppdaterats kontinuerligt.
- Arbetet med utemiljön har fortsatt, blommor och buskar har planterats utanför portarna, cykelställena har rustats upp.
- Justering av den nya värmecentralen (installerat 2016) har förbättrat värme komforten i våra lägenheter samt minskat förbrukningen av energi. Vilket innebär lägre kostnaden för uppvärmning samtidigt som det bidrar till en bättre miljö.
- Genomgång av föreningens försäkringsskydd med hjälp av anlita konsult.
- Installation av prognosbaserat värmestyrningssystem med temperaturgivare har slutförts. Detta resulterade i ytterligare minskning av kostnader för uppvärmning
- Installation av säkerhetsdörrar till våra hyresgäster har fortsatt.
- Utdelning av brandfiltar till alla boende.
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 31 maj 2017.

Stambyte och våtrumsrenovering

- Styrelsens arbete har präglats av projektering och förberedelse för totala stambytet. Rotpartner Stockholm AB som anlätades för projektering av en stam "lilla stambyte" på Jungfrudansen 2 har anlåtats även för projektering av stambytet i alla hus. Under hösten har styrelsen tillsammans med Rotpartner Stockholm AB skickat förfrågningsunderlag avseende stambyte till 12 företag varav sex företag har lämnat svar. Efter grundlig anbudsvärdering har Proplatt Stockholm AB valts ut för att genomföra stambytet som totalentreprenör.
- Medlemmar och hyresgäster har informerats om stambytet på två informationsmöten den 6 mars 2017 och den 15 mars 2017
- Extra föreningsstämma har den 22 mars 2017 enhälligt godkänt styrelsens förslag att genomföra stambyte i föreningens hus.
- I samband med stambytet kommer byte av el-centraler och byte av stigarledningar att genomföras i samtliga lägenheter. Omtrådning av el-ledningar kommer att ske i alla hyreslägenheter.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Inför kommande verksamhetsår

Prioriterade arbeten för 2018:

- Slutföra arbetet med anpassning av våra stadgar till de nya lagarna: lagen för ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.
- Färdigställa stambytet (färdig till sommar 2019)
- Upphandla bästa möjliga lånevillkor för att finansiera genomförande av stambytet.
- Fortsatt arbete med den långsiktiga underhållsplanen.
- Fortsatt underhållsarbete i hyreslägenheter utifrån uppkomna behov.
- Fortsatt arbete kring förbättrad boendemiljö och minskat energiutnyttjande.
- Slutföra installationer av säkerhetsdörrar till alla våra hyresgäster.

Medlemsinformation

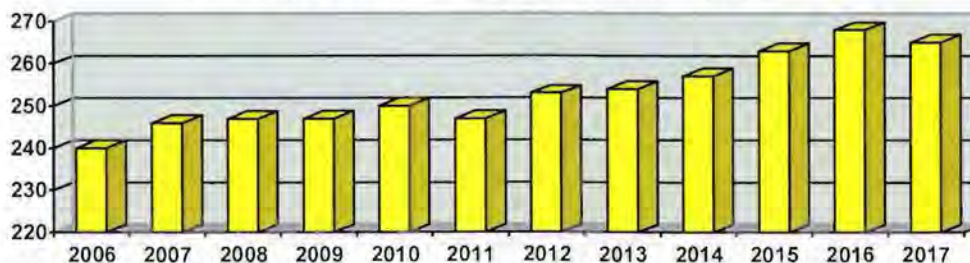
Styrelsen har via anslagstavlor, e-post, vår hemsida - www.dillen2.se - samt i vissa fall direkt i brevlådorna informerat medlemmar och andra boende om diverse föreningsangelägenheter. Ny förbättrad hemsida har utvecklats och installerats.

Städdagar ägde rum 23 maj och 15 oktober.

Portvärdar är inte bara en viktig brygga för informationsspridning mellan styrelsen och medlemmar/hyresgäster utan spelar en avgörande roll för allas trivsel i vårt bostadsområde. Portvärdarna arvoderas med en symbolisk summa av 900 kronor per år.

Port 2	Lillemor Robertsson
Port 4	Riitta Waldner
Port 6	Kitty Gurb Johansson
Port 8	Charlotta Rüden
Port 10	Charlotta Rüden
Port 12	Ola Hellström
Port 14	Eva-May Sjölund
Port 16	Vakant
Port 18	Sirje Hansson

Antal medlemmar per den 31 december



alv



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning och arbetsfördelning:

Agneta Fohlström	ordförande, medlemsfrågor, hyresgäster
Peter Walz	vice ordförande, teknisk förvaltning
Benny Ahlgren	ledamot, sekreterare
Bo Karlsson	ledamot, stambyte, vattenskador, miljö
Bo Nilsson	ledamot, teknisk förvaltning, brandskydd
Michèle Harland	ledamot, information, passersystem
Zygmunt Gruszka	ledamot, ekonomi
Christer Schön	suppleant, hyresgäster
Nicolas Torres Vargas	suppleant, utredningar. Avgått 2017-09-30

- Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If.
- Styrelsen har hållit 14 sammanträden under året.

Under dessa sammanträden har bland annat följande frågor behandlats:

- Ekonomisk förvaltning:
 - Budget och budgetuppföljning
 - Årsredovisning
 - Slutuppgörelse med Interoc avseende ömsesidiga krav relaterade till fasadrenoveringen 2008
- Trivsel och miljöfrågor:
 - Yttre miljö och inre miljö
 - Portvärdar
 - Städning och städdagar
 - Energibesparing
 - Gårdsbelysning
- Medlems- och hyresgästfrågor:
 - Ansökan om medlemskap
 - Ansökan om andrahandsuthyrning
 - Renovering av hyreslägenheter
 - Övriga medlemsfrågor
 - Övriga hyresgästfrågor
 - Uthyrning av lokaler
 - Information
 - Föreningsstämma
 - Uppdatering av stadgarna
- Stambyte
 - Uppföljning av arbete med stambyte på Jungfrudansen 2
 - Samtyckeblanketter för stambytet. Kontakter med Hyresgästföreningen samt Hyresnämnden
 - Arbetet med projektering för stambyte i alla hus
 - Extra föreningsstämma
- Övrig teknisk förvaltning:
 - Långsiktig investerings- underhållsplan rörande fastigheten och hyresrätter
 - Fastighetsförsäkring
 - Vattenskador
 - Brandsäkerhet, rökluckor, brandvarnare och räddningsvägar
 - Besiktning av lekplatser
 - Upphandling av byte av källardörr vid gaveln på hus A
 - Upphandling av prognosbaserat värmestyrningssystem.
 - Upphandling av byte av elcentraler samt förberedelse till individuell el-mätning

afm



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Revisor

På den ordinarie föreningsstämman valdes Anders Bergman, Mazars Set Revisionsbyrå till revisor.

Valberedning

Valberedning har under året varit Mats Magnusson (sammankallande) och Björn Raunio.

Flerårsöversikt

Utveckling av taxeringsvärdet:

	2017	2016	2015	2014	2013
Byggnad	150 351 000	150 351 000	132 142 000	132 142 000	132 142 000
Mark	119 000 000	119 000 000	114 129 000	114 129 000	114 129 000
Summa	269 351 000	269 351 000	246 271 000	246 271 000	246 271 000

Andra nyckeltal:

		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	i tkr	10 746	10 790	10 865	10 825	10 749
Resultat efter finansiella poster	i tkr	504	394	764	127	- 1 049
Resultat exklusive avskrivningar	i tkr	4 316	4 169	3 882	3 152	2 107
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	i kr	595	595	595	595	595
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	i kr	16	15	33	82	146
Driftkostnad/kvm totalboendeyta	i kr	385	391	400	399	402
varav: reparationer och underhåll	i kr	45	48	42	75	69
taxe- och avtals-bundna kostnader	i kr	212	222	219	219	236
Lån/kvm bostadsrättsyta	i kr	3 369	3 369	4 286	4 847	4 987
Soliditet	i %	74	74	68	65	64
Räntekostnad/omsättning	i %	2	2	4	11	19
Låneskuld/taxeringsvärde	i %	18	18	25	28	29

Årsavgiften har inte förändrats sen 2007 dock har värdet av avgiften ökat. Från och med juli 2012 ingår nämligen även bostadsrättstillägget som annars skulle belasta medlemmarnas kostnad för hemförsäkring. Dessutom ingår sedan tidigare hushållsel och sedan 2008 ingår (utöver administrativa engångsavgiften på 1 800 kronor) även månadsavgiften för bredbandsuppkopplingen.

ah



Miljömål och energibesparande åtgärder

Vid energideklarationen fastställdes vår energiförbrukning till 148 KWh per kvm och år. Det är ett normalt värde för vår typ av fastighet byggd på 70-talet. Nybyggda hus har värde under 100 KWh per kvm och år.

Vår strävan är att minska på energiförbrukningen. Detta skall ske genom byte till energisnålare lösningar för el och värme samt besparingar genom ett miljötank hos våra boende.

Föreningen har under de senaste åren genomfört flera energibesparande åtgärder:

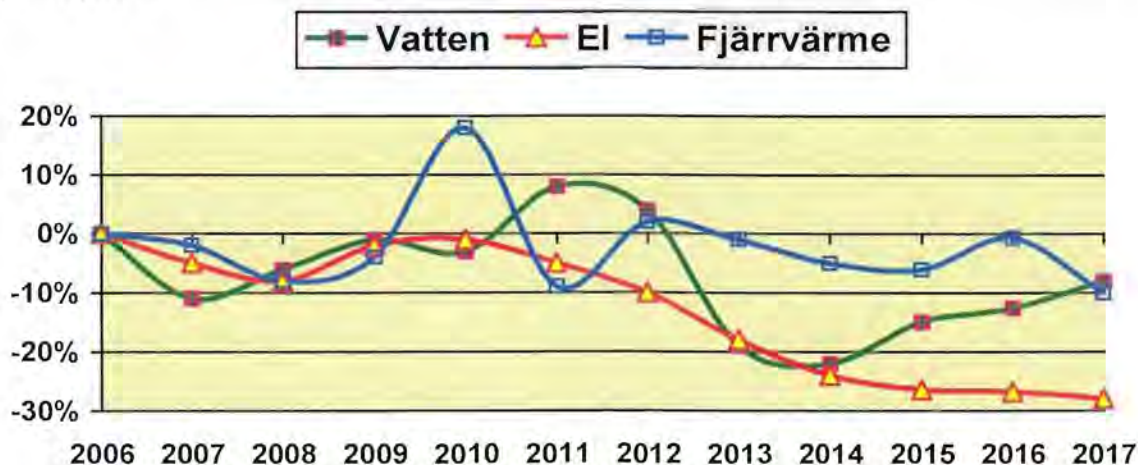
- Tidstyrd belysning i källar- och vindsutrymmen
- Byte av trapphusbelysning till närvarostyrda LED armaturer.
- Nya fläktar har installerats med tryckstyrd teknik.
- Byte av värmecentralen
- Temperaturstyrd värmeförsörjning.

I takt med att boende byter vitvaror till nya energisnålare och byter glödlampor till LED-lampor bidrar alla till lägre energiförbrukning

Nyckeltal, energi förbrukning:

		2017	2016	2015	2014	2013
Vatten	i kbm	26 850	25 467	24 762	22 800	23 578
El	i MWh	720,2	736,4	739,7	763,0	829,0
Fjärrvärme – energi	i MWh	2 177,2	2 391,2	2 262,0	2 279,9	2 378,5

Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning jämfört med året 2006. El-användningen minskar stadigt och är 28 % lägre än 2006. Även fjärrvärme-energi förbrukningen har minskat med 10% efter uppgradering och upprustning av värmesystemet, bl.a byte av värmecentralen 2016 och införande av prognosstyrd värmestyrning 2017.



Vår ambition för 2018 är att fortsätta jobba för att minska förbrukningen av el, värme och vatten. Förutom att dessa mål bidrar till en bättre miljö förbättrar det även föreningens ekonomi.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 241 500	25 626 433	5 506 806	- 17 445 663	394 421
Årets inbetalda insatser					
Årets inbetalda upplåtelseavgifter					
Resultat disposition enligt stämmobeslut				- 808 053	
			808 053	394 421	- 394 421
Årets Resultat					504 480
Utgående eget kapital	132 241 500	25 626 433	6 314 859	- 17 859 295	504 480

Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före bokföringsmässiga avskrivningar visar ett överskott om 4 316 117 kronor (4 168 783 kronor förra året).

Föreningen har under året investerat 1 074 646 kronor i olika projekt:

- Installation av prognosstyrd värmestyrning till en kostnad av 158 106 kronor.
- Projektering och förberedelser inför stambyte till en kostnad av 877 840 kronor.
- Installation av säkerhetsdörrar hos våra hyresgäster till en kostnad av 38 700 kronor

Dessa investeringar har föreningen finansierat via egna medel.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tillhörande bokslutskommentarer.

Förslag till behandling av årets resultat

- Styrelsen föreslår stämman att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:
Årets resultat på 504 480 kronor samt ansamlad förlust om -17 859 295 kronor, tillsammans -17 354 815 kronor inklusive ackumulerade avsättningar om 6 314 859 kronor till yttre reparationsfond) balanseras i ny räkning.
- Styrelsen föreslår stämman att de ackumulerade avsättningarna om 6 314 859 kronor till yttre reparationsfond tas i anspråk i 2018 års räkenskap för att täcka del av kostnaderna för stambytet.



BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2017

Resultaträkning

Rörelsens intäkter	Not	2017	2016
Nettoomsättning	5	10 746 444	10 790 137
Övriga rörelseintäkter		129 344	31 563
Summa rörelsens intäkter		10 875 788	10 821 700
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	6	- 734 545	- 795 358
Driftskostnader	7	- 5 319 579	- 5 371 243
Personalkostnader	8	- 267 296	- 253 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	- 3 811 637	- 3 774 362
Summa rörelsens kostnader		- 10 133 057	- 10 194 671
Rörelseresultat		742 730	627 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		---	270
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 238 251	- 232 878
Summa finansiella poster		- 238 251	- 232 608
Resultat efter finansiella poster		504 480	394 421
Årets skatter		----	----
Årets resultat		504 480	394 421





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Tillgångar

	Not	2017	2016
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnadens ursprungliga komponenter	10	106 019 099	108 031 589
Byggnadens bytta komponenter	11	25 996 841	27 627 119
Byggnadens nya komponenter	12	1 258 836	1 248 187
Mark och markanläggningar	13	56 633 381	56 633 381
Maskiner och inventarier	14	1	21 413
Pågående arbete		894 784	11 444
Summa materiella anläggningstillgångar		190 802 942	193 573 134
 Summa anläggningstillgångar		190 802 942	193 573 134
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		6 400	7 813
Övriga kortfristiga fordringar	15	18 962	109 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	395 815	353 276
Summa kortfristiga fordringar		421 177	470 868
 Kassa och bank			
Kassa och bank	17	6 491 042	3 754 189
Summa kassa och bank		6 491 042	3 754 189
 Summa omsättningstillgångar		6 912 218	4 225 057
 Summa tillgångar		197 715 161	197 798 190



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Eget kapital och skulder

	Not	2017	2016
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	18	157 867 933	157 867 933
Yttre reparationsfond	19	6 314 859	5 506 806
Summa bundet eget kapital		164 182 792	163 374 739
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	20	- 17 859 295	- 17 445 663
Årets resultat		504 480	394 421
Summa fritt eget kapital		- 17 354 815	- 17 051 242
Summa eget kapital		146 827 977	146 323 497
Skulder			
Långfristiga skulder	21	49 500 000	49 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		344 573	869 296
Övriga skulder		58 174	54 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	984 437	1 051 321
Summa kortfristiga skulder		1 387 184	1 974 693
Summa skulder		50 887 184	51 474 693
Summa eget kapital och skulder		197 715 161	197 798 190



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen, samt det som anges i BFNAR 2012:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, sk K3-regelverk. Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, sk K2-regelverk

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 komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter redovisas för den period de avser. Förskottsbetalda årsavgifter och hyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

Avsättningar och skulder

Skulder har, om ej annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärdet.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Materiella anläggningstillgångar

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 systematisk över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan.

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

Tabellen nedan visar hur materiella anläggningstillgångar har fördelats på komponenter och vilken avskrivningsplan har tillämpats:

Komponent	Årlig avskrivning	Kommentar
Stomme	1,1%	
Stomkompletteringar/innerväggar	1,1%	
Yttertak	12,5%	
Fasad och Balkonger	4,3%	
El varav		
El-centraler i varje lägenhet	33,3%	Planerat byte 2017/2018
El-besparande belysning	12,5%	
Resterande komponenter	2,6%	
Fönster	2,6%	
VS-stammar	33,3%	Planerat byte 2017/2018
Nya stammar i små lägenheter	1,7%	Endast på Jungfrudansen2
Värme varav		
Fjärrvärmeanslutning	4,8%	
Temperaturstyrning för radiatorer	25,0%	
Undercentralen	2,5%	
Resterande delkomponenter värme	2,6%	t ex radiatorer
Ventilation	8,3%	
Hissar	7,7%	
Bredband	7,7%	
Passeringssystem	8,3%	
Restpost	2,6%	

Inkomstskatt

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och beskattas därför endast för inkomster som inte är hänförliga till fastighetsinnehavet. Föreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. Dock har föreningen ett gammal icke utnyttjat underskott av näringsverksamhet om 86 791 kronor som kan användas för att dras av mot eventuella inkomster som inte är hänförliga till fastighetsinnehavet.

alm



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 2 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel i kassaflödesanalysen klassificerar föreningens, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Den löpande verksamheten	2017	2016
Resultat efter finansiella poster	504 480	394 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	3 811 637	3 774 362
Förändring i ränteskuld	423	4 304
Ränta mm skattekonto	----	----
Fastighetsskatt	261 250	252 036
Betald skatt	- 252 038	- 246 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 325 752	4 178 787
före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	40 479	- 83 873
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	- 587 932	305 134
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 778 300	3 789 781
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	- 1 041 446	- 2 168 318
Investeringar i maskiner/inventarier	----	----
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	----	----
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 1 041 446	- 2 168 318
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	----	----
Amortering av lån	----	- 12 500 000
Inbetalda insatser	----	2 052 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	----	7 211 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	- 3 236 664
Årets kassaflöde	2 736 853	- 1 615 201
Likvida medel vid årets början	17 3 754 189	5 369 389
Likvida medel vid årets slut	17 6 491 042	3 754 189



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2018 har följande hänt inom föreningen:

- Arbetet med stambyte har påbörjats den 4 mars 2018 i de återstående lägenheterna på Jungfrudansen 2 (stambytet i små lägenheterna på Jungfrudansen 2 genomfördes 2016).
- Styrelsens förslag till föreningens nya stadgar antogs enhälligt på extra föreningsstämma 2018-03-27, för att de nya stadgarna ska bli gällande behövs ytterligare ett beslut som ska fattas på ordinarie föreningsstämman.
- Låneupphandlingsprocessen för att finansiera stambytet har påbörjats.
- Föreningen har fått två hyreslägenheter som efter renoveringen kommer att omvandlas till bostadsrätter och säljas på den öppna marknaden.

Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Under 2016 amorterades föreningens lån ner till 49 500 000 kronor varför fastighetsinteckningar om 35 000 000 kronor överförts till ägararkivet.

	2017	2016
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	50 000 000	50 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Not 5 Nettoomsättning

Den redovisade nettoomsättningen fördelar sig på följande poster:

	2017	2016
Hyresintäkter bostäder	1 869 612	1 946 556
Hyresintäkter lokaler	131 484	133 228
Årsavgifter	8 745 348	8 710 353
Summa nettoomsättningen	10 746 444	10 790 137

Not 6 Underhållskostnader

Reparationer och underhåll

	2017	2016
Bostäder och lokaler	274 099	304 766
Gemensamma system	225 142	160 598
Gemensamma utrymmen	83 036	101 657
Hissar	121 762	181 958
Tvättstugor	30 506	46 379
Summa	734 545	795 358



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 7 Driftkostnader

Taxe- och avtalsbundna kostnader	2017	2016
El	892 596	860 746
Grovsophämtning	34 175	31 567
Sophämtning	363 001	382 391
Kabel-TV/bredband	129 397	128 872
Uppvärmning	1 791 630	1 931 623
Vatten	272 192	316 813
Summa	3 482 991	3 652 012

Övriga förvaltningskostnader

Fastighetsförsäkring	615 204	468 916
Fastighetsskatt	261 250	252 038
Snöröjning	24 600	41 413
Kameralförvaltning	154 188	154 730
Städning	270 876	187 345
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	229 309	228 851
Förvaltning: trädgård, yttre miljö	103 410	213 022
Övriga förvaltningskostnader	177 750	172 915
Summa	1 836 588	1 719 231

Driftskostnader totalt	5 319 579	5 371 243
-------------------------------	------------------	------------------

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner har inte utbetalats. De redovisade personalkostnaderna fördelar sig på följande poster:

	2017	2016
Styrelsearvoden	211 675	199 800
Portvärdararvoden	7 200	6 300
Arbetsgivaravgifter	48 421	47 608
Summa	267 296	253 708

Styrelsens sammansättning inklusive suppleanter:

Kvinnor	2	3
Män	6	6

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnadens ursprungliga komponenter	2 012 490	2 006 832
Byggnadens bytta komponenter	1 630 278	1 630 280
Byggnadens nya komponenter	147 457	115 837
Maskiner och inventarier	21 412	21 413
Markanläggningar	---	---
Summa årets avskrivningar	3 811 637	3 774 362



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 10 Byggnadens ursprungliga komponenter

Anskaffningsvärdet för hela fastigheten (byggnader och mark) är 179 000 000 SEK. Det redovisade värdet på byggnader och mark omfattar också ombildningskostnaderna. Fördelning av värdet mellan byggnader och mark motsvarar procentuell fördelning av taxeringsvärdet på hela fastigheten under förvärsåret 2003, dvs. 69% för byggnader och 31% för mark.

Den årliga avskrivningen görs endast på värdet av byggnadsrelaterade komponenter. Utbytta komponenter utrangeras.

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	123 407 790	126 054 944
Årets utrangering	----	- 2 647 154
Utgående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	123 407 790	123 407 790
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 15 376 201	- 16 016 523
Årets utrangering	----	2 647 154
Årets avskrivning	- 2 012 490	- 2 006 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 17 388 691	- 15 376 201
Bokfört värde byggnadens ursprungliga komponenter	106 019 099	108 031 589

Utrangerade byggnadens ursprungliga komponenter samt dess utbytes år

		2017	2016
Fjärrvärmeanslutning	2006	----	252 110
Yttertak	2008	----	252 110
Fasad och Balkonger	2008	----	252 110
Ventilation	2012	----	1 260 549
Värmecentralen	2016	----	630 275
Utrangerade byggnadens ursprungliga komponenter		0	2 647 154

Not 11 Byggnadens bytta komponenter

Föreningen har aktiverat kostnader för förbättringar som ökar värdet på fastigheten samt för utbyte av byggnadens ursprungliga komponenter.

	2017	2016
Ingående värde på bytta komponenter	41 255 880	39 099 007
Årets utrangering	----	----
Årets aktiverade kostnader	----	2 156 874
Utgående värde på bytta komponenter	41 255 880	41 255 880
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 13 628 761	- 11 998 481
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivningar	- 1 630 278	- 1 630 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 15 259 039	- 13 628 761
Bokfört värde byggnadens bytta komponenter	25 996 841	27 627 119



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår		2017	2016
Stamrensning - år 2004	2010	577 825	577 825
Trapphusmålning - år 2004/2005	2011	405 100	405 100
Slitsar, Jungfrudansen 12 - år 2006	2012	120 000	120 000
Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006	2015	104 250	104 250
Summa helt avskrivna investeringar		1 207 175	1 207 175

Byggnadens bytta komponenter och dess avskrivningsplan:		2017	2016
Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006	10 år	104 250	104 250
Fjärrvärme - år 2006/2007	30 år	1 541 955	1 541 955
Fasad & balkonger - år 2005 - 2008	30 år	31 187 444	31 187 444
Yttertak - år 2006 - 2008	15 år	3 309 957	3 309 957
Temperaturstyrning radiatorer - 2008/2009	10 år	1 676 034	1 676 034
Ventilationssystem - år 2012	15 år	727 954	727 954
Elbesparande belysning - år 2012 - 2013	10 år	551 413	551 413
Värmecentralen - år 2016	40 år	627 469	627 469
Stammar i små lgh på Jungfru. 2 - år 2016	60 år	1 529 405	1 529 405
Akkumulerat anskaffningsvärde		41 255 881	41 255 881

Not 12 Byggnadens nya komponenter

Föreningen har aktiverat kostnader för nya komponenter som ökar värdet på fastigheten.

	2017	2016
Ingående värde på nya komponenter	2 265 228	2 265 228
Årets utrangering	----	----
Årets aktiverade kostnader	158 106	----
Utgående värde på bytta komponenter	2 423 334	2 265 228
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 017 041	- 901 204
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivningar	- 147 457	- 115 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 164 498	- 1 017 041
Bokfört värde byggnadens bytta komponenter	1 248 187	1 248 187

Nya komponenter och dess avskrivningsplan:		2017	2016
Bredband - år 2006 - 2008	20 år	1 733 498	1 733 498
Inpasseringssystem - år 2012	15 år	531 730	531 730
Prognosstyrt värmestyrning - år 2017	5 år	158 106	----



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 13 Mark och markanläggningar

Anskaffningsvärdet för hela fastigheten (byggnader och mark) är 179 000 000 SEK. Fördelning av värdet mellan byggnader och mark motsvarar procentuell fördelning av taxeringsvärdet på hela fastigheten under förvärsåret 2003, dvs. 69% för byggnader och 31% för mark.

Den årliga avskrivningen görs endast på värdet av markanläggningar.

Utbytta komponenter utrangeras.

	2017	2016
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Ingående värde på markanläggningar	685 182	685 182
Årets utrangering	----	----
Årets aktiverade kostnader	----	----
Utgående värde på markanläggningar	685 182	685 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 685 182	- 685 182
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivningar	----	----
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 685 182	- 685 182
Bokfört värde mark och markanläggningar	56 633 381	56 633 381
Helt avskrivna markanläggningar & dess bokföringsår	2017	2016
Lekplatsen, gård mellan hus B och C - år 2005	2011 291 221	291 221
Cykelställ mm - år 2008	2013 331 570	331 570
Lekplatsen, gård mellan hus A och B - år 2009	2014 353 592	353 592
Summa helt avskrivna markanläggningar	976 383	976 383

Not 14 Maskiner och inventarier

	2017	2016
Ingående värde på maskiner och inventarier	652 005	652 005
Årets inköp av maskiner/inventarier	----	----
Utgående värde på maskiner och inventarier	652 005	652 005
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 630 592	- 609 179
Årets avskrivning	- 21 412	- 21 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 652 004	- 630 592
Bokfört värde maskiner och inventarier	1	21 413
Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:	2017	2016
Tvättmaskiner - år 2005	5 år 369 942	369 942
Servrar - år 2012	4 år 175 000	175 000
Torktumlare - år 2013	5 år 107 063	107 063
Ackumulerat anskaffningsvärde	652 005	652 005



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 15 Övriga fordringar

	2017	2016
Skattefordran		
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	21 529	27 837
Skattereglering under året	- 21 529	- 27 837
Årets fastighetsskatt	- 261 250	- 252 038
Årets inkomstskatt	----	----
Betald preliminärskatt	273 218	273 218
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)	349	349
Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång	12 317	21 529
Övriga kortfristiga fordringar	6 645	88 250
Summa övriga fordringar	18 962	109 779

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Förutbetalda försäkringspremier	330 997	284 208
Övriga förutbetalda kostnader	64 818	69 068
Summa	395 815	353 276

Not 17 Kassa och bank

	2017	2016
Kassa	149	2 339
PlusGiro	26 124	10 504
Konto på Handelsbanken	6 436 358	3 712 435
Konto på Swedbank	28 411	28 911
Konto på SEB	----	----
Summa	6 491 042	3 754 189

Not 18 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

Föreningen har under det gångna året inte haft någon lägenhet försäljning. Försäljningskostnader inklusive hyresförluster och ev. lordningställande har avräknats från bokförda upplåtelseavgifter.

Den dolda reserven i form av insatser för ännu ej upplåtna bostadsrätter (25 st år 2017 och 27 st år 2016) uppgår per den 31 december 2017 till 15 516 000 kronor.

Snittpriset av under 2017 sålda bostadsrätter i föreningen var 48 899 kronor per kvm. Detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till drygt 68 500 000 kronor.

	2017	2016
Ingående värde på inbetalda insatser	132 241 500	130 189 500
Årets inbetalda insatser	-----	2 052 000
Utgående värde på inbetalda insatser	132 241 500	132 241 500



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

	2017	2016
Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	25 626 433	18 415 097
Årets inbetalda upplåtelseavgifter	---	7 211 336
Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	25 626 433	25 626 433
Summa insatser och upplåtelseavgifter	157 867 933	157 867 933

Not 19 Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde årligen avsättas till yttre reparationsfond.

Den ordinarie föreningsstämman beslutade den 2008-05-19 att då ansamlade medel i den yttre reparationsfonden inklusive avsättning för år 2008 skulle tas i anspråk eftersom fasadrenoveringen inklusive balkongutbyggnaden var klar.

	2017	2016
Taxeringsvärde		
Byggnader	150 351 000	150 351 000
Mark	119 000 000	119 000 000
Summa	269 351 000	269 351 000
Akkumulerad avsättning	5 506 806	4 698 753
Årets avsättning	808 053	808 053
Summa	6 314 859	5 506 806

Not 20 Balanserat resultat

	2017	2016
Balanserat resultat från föregående år	- 17 445 663	- 17 401 414
Föregående års resultat	394 421	763 803
Årets avsättning till yttre reparationsfond	- 808 053	- 808 053
Summa	- 17 859 295	- 17 445 663

Not 21 Långfristiga skulder

Föreningen har under juni 2016 via anbudsförfarande genomfört omfattande förhandlingar för att få lägsta räntor för våra lån. SEB visade sig ha de bästa villkoren.

I samband med låneomläggningen har föreningen amorterat 12 500 000 kronor.

Föreningen har per den 2017-12-31 två lån med följande belopp och villkor (alla lån är amorteringsfria), angivna räntesatser gäller per 2017-12-31

	Räntesats	2017	2016
SEB - rörlig 90 dagars ränta	0,39%	20 000 000	20 000 000
SEB - rörlig 90 dagars ränta	0,39%	29 500 000	29 500 000
Summa		49 500 000	49 500 000



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	6 435	6 012
Förutbetalda hyror och årsavgifter	574 978	606 205
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	403 024	439 103
Summa	984 437	1 051 321

Solna den 3 maj 2018

Agneta Fohlström
ordförande

Peter Walz
vice ordförande

Zygmunt Gruszka
kassör

Benny Ahlgren
ledamot

Bo Karlsson
ledamot

Bo Nilsson
ledamot

Michèle Harland
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 7/5 2018

Anders Bergman
Auktoriserad revisor – Mazars SET Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dillen 2, Solna
Org. nr 769608-2283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dillen 2, Solna 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

73

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 Brf Dillen 2, Solna för år 2017 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 Brf Dillen 2, Solna 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.

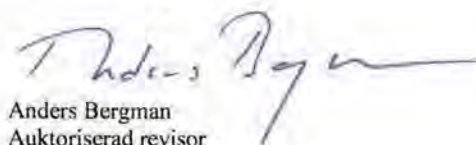
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm 7 maj 2018



Anders Bergman
Auktoriserad revisor