



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Vitbetan 18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Henrik Enocksson	Ledamot
Sofia Green	Ledamot
Anna Kaukonen	Ledamot
Siv Nilsson	Ledamot
Malin Näslund	Ledamot

Robin Andersson	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Svensson	Ordinarie Extern	BDO
--------------	------------------	-----

Valberedning

Gunilla Andrae	
Anna Bengtsson	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VITBETAN 18	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

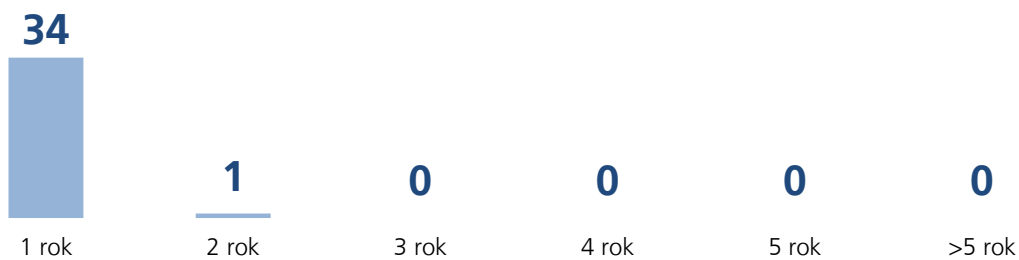
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 541 m², varav 1 421 m² utgör lägenhetsyta och 120 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skrädderi, kemptvätt	56 m ²	1 år
Ateljé, studio	64 m ²	3 mån

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Torktumlare	2016	
Postboxar	2015	Montering av postboxar på entréplan
Fiberanslutning	2014	Anslutning av lägenheter och lokaler till fibernod
Fasad	2013	Reparation och målning av fasader
Fjärrvärmecentral	2012	Byte av fjärrvärmecentral samt injustering av element
Elstambyte	2009	
Tvättmaskiner	2004	Byte av två maskiner
Högtrycksspolning av stammar	2003	Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås i kök och badrum i förebyggande underhållssyfte
Renovering av fönster	2002	Renovering av sydsidans fönster
Ommålning entré och lägenhetsdörrar	2001	
Nyinstallation hiss	1999	
Rörstambyte	1991	
Planerat underhåll	År	
Renovering av grund och källare	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

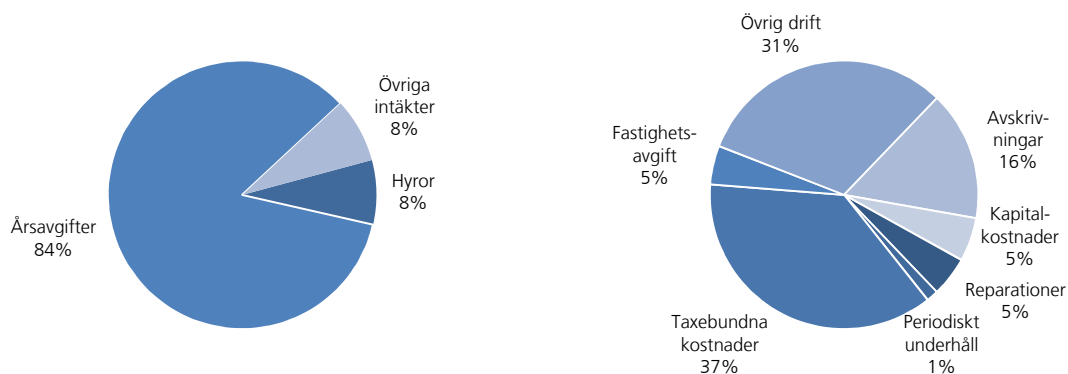
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV-leverantör	Bredbandsbolaget

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 339 787	1 037 608
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 102 679	1 099 383
Finansiella intäkter	189	378
Minskning kortfristiga fordringar	1 628	3 667
Ökning av kortfristiga skulder	46 114	0
	1 150 610	1 103 428
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	858 197	701 808
Finansiella kostnader	57 639	57 203
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	33 100
Minskning av långfristiga skulder	4 176	4 176
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 962
	920 011	801 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 570 386	1 339 787
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	230 599	302 179

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	656	619
Hyror/m ² hyresrättsyta	710	710	710	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 076	2 079	2 082	2 085
Elkostnad/m ² totalyta	63	55	53	40
Värmekostnad/m ² totalyta	131	137	136	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	37	35	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	37	39	52
Soliditet (%)	36	36	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17	172	95	102
Nettoomsättning (tkr)	1 103	1 098	1 098	1 047

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 421 m² bostäder och 120 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 657 187	0	0	2 657 187
Upplåtelseavgifter	1 684 076	0	0	1 684 076
Fond för yttre underhåll	1 169 406	107 200	0	1 062 206
S:a bundet eget kapital	5 510 669	107 200	0	5 403 469
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 739 686	-107 200	172 473	-3 804 959
Årets resultat	17 377	17 377	-172 473	172 473
S:a ansamlad förlust	-3 722 310	-89 823	0	-3 632 486
S:a eget kapital	1 788 359	17 377	0	1 770 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	17 377
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 632 486
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-107 200</u>
summa balanserat resultat	-3 722 309

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

15 000
<u>-3 707 309</u>

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 102 679	1 098 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 213
Summa rörelseintäkter		1 102 679	1 099 383
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-685 193	-616 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 723	-98 145
Personalkostnader	Not 6	-72 281	13 142
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 656	-168 277
Summa rörelsekostnader		-1 027 853	-870 085
RÖRELSERESULTAT		74 826	229 298
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 639	-57 203
Summa finansiella poster		-57 450	-56 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		17 377	172 473
ÅRETS RESULTAT		17 377	172 473

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	3 369 166
Maskiner och inventarier	Not 9	3 535 512
Summa materiella anläggningstillgångar	3 397 025	3 566 681
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 399 825	3 569 481
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 623	2 623
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 609 446
Summa kortfristiga fordringar	1 612 069	1 383 098
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 612 069	1 383 098
SUMMA TILLGÅNGAR	5 011 894	4 952 580

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 169 406	1 062 206
Summa bundet eget kapital		5 510 669	5 403 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 739 686	-3 804 959
Årets resultat		17 377	172 473
Summa fritt eget kapital		-3 722 310	-3 632 486
SUMMA EGET KAPITAL		1 788 359	1 770 983
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 945 697	2 949 873
Summa långfristiga skulder		2 945 697	2 949 873
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 176	4 176
Leverantörsskulder		92 307	76 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	181 355	150 846
Summa kortfristiga skulder		277 838	231 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 011 894	4 952 580

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Elanläggning	30 år	30 år
Underhållslånepost	34 år	34 år
Fastighetsrenoveringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Torktumlare	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	932 064	932 064
Hyror lokaler	85 208	85 208
Elintäkter	85 414	80 903
Öresutjämning	-7	-5
	1 102 679	1 098 170

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	1 213
	0	1 213

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	28 776	21 582
	Mattvätt/Hyrmattor	15 112	14 833
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 875	0
	Hissbesiktning	1 666	1 639
	Myndighetstillsyn	0	4 860
	Gemensamma utrymmen	297	0
	Gård	0	523
	Serviceavtal	6 690	6 690
	Förbrukningsmateriel	551	2 463
		56 967	52 590
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 144
	Entré/trapphus	0	3 480
	Lås	11 080	0
	VVS	25 781	2 813
	Elinstallationer	4 950	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 500	0
	Hiss	3 001	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 250	0
		52 562	11 437
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	15 000	0
		15 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	96 464	84 937
	Värme	201 311	210 830
	Vatten	59 448	56 549
	Sophämtning/renhållning	40 137	39 092
	Grovsopor	3 685	4 969
		401 045	396 377
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 778	15 979
	Kabel-TV	8 676	20 362
	Bredband	83 560	71 100
		109 014	107 441
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 605	48 960
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	685 193	616 805
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	451	0
	Juridiska åtgärder	3 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	14 484
	Föreningsomkostnader	575	934
	Fritids- och trivselkostnader	0	166
	Förvaltningsarvode	73 426	71 467
	Administration	2 041	2 266
	Konsultarvode	0	3 849
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 980
		100 723	98 145

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	-10 000
	Sociala kostnader	17 281	-3 142
		72 281	-13 142
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	24 484	24 484
	Förbättringar	88 492	88 492
	Inventarier	3 310	1 931
	Underhållslånepost	53 370	53 370
		169 656	168 277
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 571 402	7 571 402
	Utgående anskaffningsvärde	7 571 402	7 571 402
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 035 890	-3 869 544
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 346	-166 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 202 236	-4 035 890
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 369 166	3 535 512
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 341 648	1 341 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 458 000	12 458 000
	Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
		34 058 000	34 058 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 600 000	33 600 000
	Lokaler	458 000	458 000
		34 058 000	34 058 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 100	0
	Nyanskaffningar	0	33 100
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 100	33 100
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 931	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 310	-1 931
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 241	-1 931
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 859	31 169
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	38 625	38 608
	Skattefordran	435	2 080
	Klientmedel hos SBC	1 570 386	1 339 787
		1 609 446	1 380 475
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 062 206	960 032
	Reservering enligt stadgar	107 200	102 174
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 169 406	1 062 206

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,950 %	950 000	950 000	2018-01-04
Handelsbanken	1,950 %	800 000	800 000	2018-01-13
Handelsbanken	1,950 %	260 613	263 425	2018-02-09
Handelsbanken	1,950 %	539 260	540 624	2018-03-06
Handelsbanken	1,950 %	400 000	400 000	2018-02-14
Summa skulder till kreditinstitut		2 949 873	2 954 049	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 176	-4 176	
		2 945 697	2 949 873	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 928 993 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 268 000	5 268 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
Städning entreprenad	2 398	0
Arvoden	40 000	20 000
Sociala avgifter	12 568	6 284
Ränta	10 127	10 219
Avgifter och hyror	116 262	114 343
	181 355	150 846

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Projektering av renovering av husets grund, källare, tvättstuga, soprum samt gård har påbörjats under 2017. Renoveringen planeras att påbörjas samt avslutas under 2018.

Renoveringen avser uppstötning av husgrunden, åtgärdande av sättningar i huset och förbättrad dränering utifrån. I samband med detta kommer även tvättstugan, gården samt husets två lokaler renoveras.

Kostnad för renoveringen kommer att finansieras av föreningens inestående kapital, antagligen i kombination med banklån.

Projektering och projektledning sköts av SBC i samråd med styrelsen. Löpande information kommer ges till de boende i huset under tiden renoveringen fortskrider.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 / 5 2018



Henrik Enocksson
Ledamot



Sofia Green
Ledamot



Anna Kaukonen
Ledamot



Siv Nilsson
Ledamot



Malin Näslund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2018



Per Svensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18
Org.nr. 716417-9223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 28 maj 2018



Per Svensson
Auktoriserad revisor