



Årsredovisning 2017

Brf Geten 31

Org. 769615-3290

kr

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Brf Geten 31, Box 191 96, 104 32 STOCKHOLM

Mail: brfgeten31@gmail.com

På webben: www.geten31.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Handwritten signatures and initials in blue ink:
Myl
KH
97
97

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Geten 31 i Stockholms kommun förvärvades 2007-10-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Döbelnsgatan 58 och 60 samt Tulegatan 49. Fastigheten byggdes 1962 och har värdeår 1972.

Den totala byggnadsytan uppgår till ca 11 000 kvm exklusive garage, varav ca 6 600 kvm utgör lägenhetsyta, ca 2 100 kvm utgör upplåtna lokaler och ca 2 100 kvm uthyrda lokaler. I föreningens finns 161 garageplatser. Föreningen hyr ut garaget till Stockholm Parkering, men har dispositionsrätt till 35 parkeringsplatser för de boende.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kokskåp	11 st
1 rum och kokvrå	17 st
2 rum och kök	25 st
3 rum och kök	23 st
4 rum och kök	17 st
5 rum och kök	3 st

Av dessa lägenheter är 93 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

5 stycken lokaler är även upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:
Stockholm Parkering, avtal till 2019-12-31
Bring City Mail, avtal till 2018-09-30
Mekonomen, avtal till 2020-06-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt förmögenhetsbrottsförsäkring.

Underhållsplan för de kommande åren arbetar styrelsen med. Slutförandet sker under 2018.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Energibevakning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-26. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-03-08. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har klassats som en oäkta bostadsrättsförening fram till 2011. Styrelsen har sedan ombildningen genomfört olika åtgärder så att de idag bedöms som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2009
Utbyte av termostater och till- och frånventiler på radiatorer	okt-09
Konvertering av kontorslokal till åtta nya bostäder	2010
Tätning av gårdsbjälklag	2010
Utbyte av el-installation i allmänna utrymmen	nov-10
Konvertering av kontorslokal till två nya bostäder	2011
Fasadrenovering	2012
Balkongbyggnation	2012
Utbyte av fjärrvärmeinstallation	2012
Installation av kopparnät	2012
Upprustning av gård/framsida	2013
Förbättringsåtgärder radiatorsystem	2013
Ventilationsåtgärder/OVK	2013-14
Cykelförråd, Tulegatan	
Byte av portkodssystem	2015
Renovering kungsbalkonger	2015
Fönsterrenovering	2016

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 143. Nyttillkomna medlemmar under året är 15. Antalet medlemmar som avgått under året är 21. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 137. Under året har 11 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kristofer Fröjd	ordförande
Andreas Jansson	v. ordförande
Joanna Magnusson	ledamot
Henrik Wendel	ledamot
Margareta Tegerstedt	ledamot
Kalle Haliding	ledamot
Titti Hagström	suppleant
Mikael Klavius	suppleant

Till **revisor** har Bo Revision AB Revisionsbyrå valts, med Erik Davidsson som ansvarig.

Valberedningen består av Kajsa Andersson, Per-Ola Niblaues och Nathalie Brard.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är 321 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 924 Kkr. Förändringen beror främst på minskade reparations- och underhållskostnader under året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och kostnaden för fjärrvärme.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 819 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 2 140 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Under året har ett par viktiga aktiviteter genomförts för att få hade bättre ekonomi, öka säkerheten och miljötänket i föreningen.

22 MSEK utav föreningens lån har lagts om och har gått över till Handelsbanken istället för Swedbank. Lånen har blandade bindningstider och en väldigt förmånlig ränta som reducerat våra räntekostnader betydligt (över 50%).

En ny soplösning har sjuösatts vilket inneburit en konsolidering av grovsopor från två till en plats (Döbelnsgatan 58), infört matavfallsåtervinning (Döbelnsgatan och Tulegatan) samt installerat sopkärishus utanför Tulegatan 49. Dessa förändringar har inte bara sänkt vår fasta driftskostnader betydligt utan även minskade driftproblem och störningar samt, framförallt, förbättrat föreningens miljöprofil.

KH 90
MD KR M... 90

Installerat 2 hjärtstartare, en på Döbelnsgatan och en på Tulegatan. Det gör nu att föreningen tillsammans med de hjärtstartare som finns på Worldclass samt SATS har en väldigt bra tillgång till hjärtstartare (totalt 4 st) om något akut skulle hända någon person.

Den 18:e december genomfördes en besiktning av fastigheten och en underhållsplan kommer att tas fram i samarbete med Sustend AB vilket kommer att presenteras under januari 2018.

Ett extra krafttag av föreningens hissar och ny samarbetspartner (KONE AB) för driften av dem har medfört sänkta kostnader och färre problem. Dock finns det fortfarande en relativt hög felfrekvens på hissarna jämfört med för fem år sedan. Att förbättra situationen ytterligare kommer vara ett fokusområde under 2018.

Underhåll av fastigheten: under 2017 har inga stora underhållsåtgärder utförts. Efter alla de aktiviteter som skett under de senaste åren var 2017 lite av ett "mellanår" för större underhållsåtgärder.

Till det **planerade underhållet** samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Då föreningen sedan förvärvet av fastigheten löpande har haft stora underhållsprojekt så börjar den stora underhållsskulden att betas av. Kvarvarande åtgärder av lite större karaktär är:

Tätskiktsreivering av Gården
Hissbyte eller omfattande hissreivering
En större reivering av Garaget
Byte av el-stigar/stammar och en översyn av fastighetens och föreningens elstrategi.

Alla dessa projekt anses omfattande och kostnadsdrivande och ger inte något konkret mervärde eller fördel ur ett kvalitetsperspektiv för den enskilde medlemmen varför styrelsen har valt att skjuta på dessa så länge som det bedöms möjligt.

Parallellt med detta så håller vi nu på att ta fram en mer omfattande underhållsplan då vår fina fastighet börjar bli i tillräckligt gott skick för att gå in i en förvaltningsperiod med mer löpande småunderhåll.

Mgl 10/12 JLN en.
2017 KM
AV

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond/Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 896 919	38 312 463	3 246 201	-18 202 369	-1 923 929	175 329 285
Avsättning till yttre fond			719 400	-719 400		
Ianspråktagande yttre fond			-1 864 825	1 864 825		
Balanseras i ny räkning				-1 923 929	1 923 929	
Avsättning till balkongfond			888			888
Årets resultat					321 255	321 255
Belopp vid årets utgång	153 896 919	38 312 463	2 101 664	-18 980 873	321 255	175 651 428

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	7 273	7 237	7 225	7 220	7 179
Resultat efter finansiella poster, Kkr	321	-1 924	-920	-353	-385
Soliditet, %	79,8	79,8	80,1	80,2	77,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	467	467	468	467	467
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 988	4 997	4 997	4 997	5 715
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 086	18 086	18 086	18 086	18 054
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,05	3,25	3,28	3,24	3,63
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,0	19,8	19,7	19,5	22,1

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-18 980 874
Årets resultat	321 255
	<hr/>
	-18 659 619
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	719 400
I ny räkning överföres	-19 379 019
	<hr/>
	-18 659 619

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials:
 Mgl
 Jlv
 M
 KH
 AP

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 272 507	7 236 508
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 272 507	7 236 508
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 767 752	-5 435 004
Övriga externa kostnader	4	-199 014	-194 087
Personalkostnader	5	-290 151	-290 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 819 346	-1 857 049
Summa rörelsens kostnader		-6 076 263	-7 776 260
Rörelseresultat		1 196 244	-539 752
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1	251
Räntekostnader		-874 990	-1 384 428
Summa finansiella poster		-874 989	-1 384 177
Resultat efter finansiella poster		321 255	-1 923 929
Årets resultat		321 255	-1 923 929

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KR", "MM", "KH", and "90".

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	212 577 497	214 346 685
Inventarier, verktyg och installationer	7	323 616	373 774
Summa materiella anläggningstillgångar		212 901 113	214 720 459
Summa anläggningstillgångar		212 901 113	214 720 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 235
Övriga fordringar		928	14 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	159 131	170 215
Summa kortfristiga fordringar		160 059	191 948
Kassa och bank		6 976 894	4 725 235
Summa omsättningstillgångar		7 136 953	4 917 183
SUMMA TILLGÅNGAR		220 038 066	219 637 642

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KH" and "90".

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatser	192 209 382	192 209 382
Fond för yttre underhåll	2 101 664	3 246 201
Summa bundet eget kapital	194 311 046	195 455 583
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-18 980 874	-18 202 369
Årets resultat	321 255	-1 923 929
Summa fritt eget kapital	-18 659 619	-20 126 298
Summa eget kapital	175 651 427	175 329 285
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	42 278 000	42 453 000
Övriga skulder	62 499	62 499
Summa långfristiga skulder	42 340 499	42 515 499
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	100 000	0
Leverantörsskulder	207 824	128 331
Aktuell skatteskuld	58 864	51 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 679 452	1 613 327
Summa kortfristiga skulder	2 046 140	1 792 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	220 038 066	219 637 642

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KR", "MS", "KH", and "90.".

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 196 244	-539 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 819 346	1 857 049
Erhållen ränta mm	1	251
Erlagd ränta	-874 990	-1 384 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 140 601	-66 880
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	7 235	-233
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	24 654	-56 491
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	79 493	98 173
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	73 788	91 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 325 771	66 431
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning till balkongfond	888	888
Ändring kortfristiga finansiella skulder	100 000	0
Amortering långfristiga lån	-175 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-74 112	888
Förändring av likvida medel	2 251 659	67 319
Likvida medel vid årets början	4 725 235	4 657 916
Likvida medel vid årets slut	6 976 894	4 725 235

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KRC", "MH", "MM", "KH", "90.", and a large signature.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag enligt den lydelse som förelåg vid förvärvet.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %
Ombyggnad, stambyte	2 %
Installationer	20 %
Inventarier	8,33%

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	2 994 675	2 997 360
	Årsavgifter lokaler	978 732	978 732
	Hyresintäkter bostäder	212 106	211 054
	Hyresintäkter lokaler	1 020 100	1 009 698
	Hyresintäkter garage	1 730 575	1 659 513
	Panter och överlåtelser	15 626	15 964
	Bredbandstillägg	114 165	115 920
	Kabel TV	137 097	137 412
	Övriga intäkter	54 335	59 918
	Balkongfond	15 096	50 937
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 272 507	7 236 508

90.
KFF
Mel
mm
KH

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, hlsskötsel och städ	433 320	455 640
	Rep och underhåll, förbrukningsmatr och invt	599 978	2 265 139
	El	267 868	262 731
	Uppvärmning	1 152 739	1 200 833
	Sophämtning	167 616	187 700
	Kabel TV och bredband	249 362	251 063
	Försäkring	88 199	84 154
	Fastighetsskatt	584 240	579 728
	Övriga driftskostnader	86 179	16 537
	Vatten	138 251	131 479
	Summa driftkostnader	3 767 752	5 435 004

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förvaltningsarvode	141 223	136 845
	Revisionsarvode	26 363	23 133
	Kostn styrelsemöten och medlemsmöten	8 234	10 105
	Konsultarvode	9 641	8 298
	IT-tjänster	2 243	2 947
	Övriga externa tjänster	11 310	12 759
	Summa övriga externa kostnader	199 014	194 087

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvodet	222 500	222 500
	Arbetsgivaravgifter	67 651	67 620
	Summa personalkostnader	290 151	290 120

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	225 393 909	225 393 909
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 393 909	225 393 909
	Ingående avskrivningar	-11 047 224	-9 278 036
	Årets avskrivningar	-1 769 188	-1 769 188
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 816 412	-11 047 224
	Utgående redovisat värde	212 577 497	214 346 685
	Redovisat värde byggnader	132 392 397	134 161 585
	Redovisat värde mark	80 185 100	80 185 100
	Summa redovisat värde	212 577 497	214 346 685
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	239 800 000	239 800 000
	varav byggnader:	95 200 000	95 200 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "YU 90.", "KA", and "MB".

NOTER

Not 7	Installationer och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	689 596	689 596
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	689 596	689 596
	Ingående avskrivningar	-315 822	-227 961
	Årets avskrivningar	-50 158	-87 861
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-365 980	-315 822
	Utgående redovisat värde	323 616	373 774

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	68 874	64 989
	Ekonomisk förvaltning	35 913	35 306
	Kabel TV	33 667	33 654
	Bredband	16 196	29 147
	Övriga förutbetalda kostnader	4 481	7 119
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 131	170 215

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Övriga skulder, mottagna depositioner	62 499	62 499
	Amortering inom 2 till 5 år	400 000	0
	Amortering efter 5 år	41 878 000	42 453 000
	Summa långfristiga skulder	42 340 499	42 515 499

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Swedbank	2019-04-25	3,21		20 000 000
Stadshypotek	2018-01-25	0,45		12 453 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,33	100 000	9 925 000
Summa			100 000	42 378 000
Avgår kortfristig del				100 000
Summa långfristiga skulder				42 278 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 086 578	1 072 764
	Upplupna räntekostnader	187 268	270 495
	Upplupen EI	24 954	27 294
	Upplupen uppvärmning	179 855	173 968
	Övriga upplupna kostnader	200 797	68 806
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 679 452	1 613 327

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "K", and "H".

NOTER

Övriga noter

Not 11 Säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000
Obelånade	17 771 000	0
Summa ställda säkerheter	86 771 000	69 000 000

Stockholm 2018-

Kristofer Fröjd



Joanna Magnusson



Kalle Halding



Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2018.



Erik Davidsson
BoRevision

Andreas Jansson



Margareta Goldie Tegerstedt Henrik Wendel



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Geten 31, org.nr. 769615-3290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geten 31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsed 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 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 revisionsed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Geten 31 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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, konoccleringsbehov, 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag framhålla att föreningen vid flera tillfällen inte i rätt tid inbetalat preliminärskatt i rätt tid.

Stockholm den 9 maj 2018



Erik Davidsson

BoRevision AB