

Årsredovisning för
Brf Estrids Krona
769629-6313
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

6
108
100

100

100

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Estrids Krona, 769629-6313 får härmed avge årsredovisning för 2017.

VERKSAMHETEN Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-02-17.
Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2018-01-10.
Föreningens aktuella stadgar registrerades 2015-02-17.

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

Driftavräkning med entreprenören

Driftavräkning mellan Brf Estrids Krona och Veidekke Bostad AB skedde per 2017-06-30. Fram till detta datum tillfall alla intäkter Veidekke Bostad AB samt att alla driftkostnader och räntor belastade Veidekke Bostad AB under samma period. Dock att den del av föreningens intäkter tom 2016-06-30 som avsåg amorteringar och fondavsättning till yttre underhåll, beräknade enligt ekonomisk plan samt täckning av tidigare underskott, har tillfallit Brf Estrids Krona i avräkningen.

Föreningens fastighet

Byggnaderna, som uppfördes av Veidekke Bostad AB färdigställdes under 2017, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Stockholm Fröjel 8.

På fastigheten finns tre flerbostadshus om sex våningar med varsitt trapphus. Adressen är Beckomberga Skogsväg 2, 4 och 6 i Bromma. Inflyttning har skett i omgångar under början av 2017.

Föreningens fastighet har omfattats av Veidekkes företagsförsäkring före och under byggtiden.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnad och ytor

Bostadsytan är 4 208 kvm. Markarealen uppgår till 3 435 kvm.

Lägenhetsfördelning:

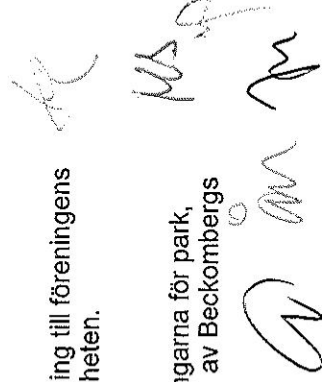
2 rok	15 st
3 rok	30 st
4 rok	15 st
	60 st

Till samtliga lägenheter hör ett förråd beläget på entreplan, där även utrymme för cykel- och barnvagnsförvaring finns.

60 markparkeringsplatser finns mellan och i nära anslutning till husen för uthyrning till föreningens medlemmar. Platserna är belägna på föreningens fastighet samt på grannfastigheten.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening är bildad för förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna för park, dagvatten och utebelysning, miljöstation, gångbanor och trottoarer samt skötsel av Beckombergs



Skogsväg.

Fastighetens tekniska status

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Föreningen kommer att upprätta en underhållsplan efter tvåårsbesiktningen.

Förvaltningsavtal

Fastighetsförvaltning - Veidekke Nära AB
Städning - Flodesal
Ekonomisk förvaltning - Brf Ekonomen i Stockholm AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för fastighetsjour/bevakning, el, värme, sophantering, m.m.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut: 86 (fg. år 76).

Överlåtelse under året: 32 (fg år 8).

Beviljade andrahandsuthyrning: 2 (fg. år 0).

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Överlåtelse-och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan en extra föreningsstämma den 2017-11-27 haft följande sammansättning:

Jessica Ulfsdotter	Ordförande
Gunilla Nyback	Ledamot, kassör
Åsa Nilsson	Ledamot, sekreterare
Anton Chaika	Ledamot
Martin Stenetorp	Ledamot

Vid extra föreningsstämman den 2017-11-27 avgick följande ledamöter i byggandestyrelsen, vilka valdes vid ordinarie föreningsstämma den 2017-06-13.

Björn Isaksson	Ordförande
Maria Wderoth	Ledamot
Cecilia Juteil	Ledamot
Andreas Sundberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Revisorer

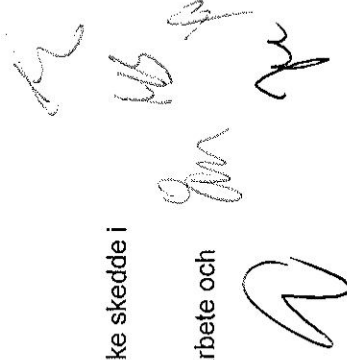
Ordinarie revisor: Johannes Aasa, Borevision i Sverige AB. Niclas Wärenfeldt har ersatt den valda revisorn.

Valberedning

Mikael Langmé och Tommy Eriksson.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

- Styrelse utsågs på extra stämma i november 2017. Överlämnandet från Veidekke skedde i december.
- Under 2017 gjordes en radonmätning och resultatet blev lägre än riktvärdet.
- Den nybildade styrelsen kommer under 2018 genomgå en utbildning i styrelsearbete och



skapa en hemsida för föreningen.

- Styrelsen planerar även att arrangera någon gemensam aktivitet för alla medlemmar.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, liksom löpande kostnader, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Arsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 702 kr per kvm. Ingen höjning har gjorts för parkeringsplatser.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Flerårsöversikt

	2017	Belopp i kr 2016
Årsavgifter, kr/kvm BOA	702	-
Drifkostnader, kr/kvm BOA	-	-
Räntekostnader, kr/kvm BOA	-	-
Avskrivning, kr/kvm BOA	-	-
Avsättning till fond för yttre underhåll, kr/kvm BOA	45	-
Fastighetslån, kr/kvm BOA	13 304	-
Yttre underhållsfond	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 087 540	-
Nettoomsättning	1 796 462	1 125 351
Resultat efter finansiella poster	-402 335	36 278
Soliditet, %	77	76

- Entreprenören har enligt TE-avtalet betalat alla kostnader och erhållit alla intäkter under 2017-01-01 - 2017-06-30, vilket ger missvisande värden Kr/kvm.

dk
om K&P
TP
↑

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre underhållsfond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	17 815 045	-	-80 625
Inbetalda insatser	167 684 955		
Årets resultat			-402 335
Belopp vid årets slut	185 500 000	-	-482 960

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-80 625
årets resultat	-402 335
Totalt	-482 960
disponeras för	
balanseras i ny räkning	189 000
avsättning till fond för yttre underhåll	-671 960
balanseras i ny räkning	
Summa	-482 960

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.





Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 796 462	-
Övriga rörelseintäkter	3	245 278	-
Summa rörelseintäkter		2 041 740	-
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	5	-630 859	-45 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 489 875	-
Summa rörelsekostnader	6	-2 120 734	-45 938
Rörelseresultat		-78 994	-45 938
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 341	-
Summa finansiella poster		-323 341	-
Resultat efter finansiella poster		-402 335	-45 938
Resultat före skatt		-402 335	-45 938
Årets resultat		-402 335	-45 938

Resultaträkningen för 2017 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juli t.o.m. den 31 december 2017.

Resultaträkningen 2017 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 31 maj 2017, med 140 667 kronor och täckning av tidigare underskott med 80 625 kronor.

Handwritten signatures and initials:
 - Top right: A large handwritten signature.
 - Middle right: "an" followed by a signature.
 - Bottom right: A large handwritten signature.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	240 110 126	80 822 043
Pågående nyanläggningar	9	-	122 150 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>240 110 126</u>	<u>202 972 043</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>240 110 126</u>	<u>202 972 043</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 295	-
Övriga fordringar		5 892	2 226 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	94 267	1 751
Summa kortfristiga fordringar		<u>120 454</u>	<u>2 227 940</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 566 454	2 647 876
Summa kassa och bank		<u>1 566 454</u>	<u>2 647 876</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 686 908</u>	<u>4 875 816</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>241 797 034</u>	<u>207 847 859</u>











Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		185 500 000	17 815 045
Medlemsinsatser		185 500 000	17 815 045
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-80 625	-34 687
Årets resultat		-402 335	-45 938
Summa fritt eget kapital		-482 960	-80 625
Summa eget kapital		185 017 040	17 734 420
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	55 752 500	-
Summa långfristiga skulder		55 752 500	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	231 000	-
Leverantörsskulder		121 505	33 343
Skatteskulder		255 200	80 096
Övriga skulder		-	190 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	419 789	-
Summa kortfristiga skulder		1 027 494	190 113 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 797 034	207 847 859

ker
an
an
an

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-402 335	-45 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 489 875	-
	<u>1 087 540</u>	<u>-45 938</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 087 540	-45 938
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 107 485	-486 386
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	683 056	-2 888 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 878 081	-3 420 635
Investeringsverksamheten		
Avyttring av dotterföretag	-	40 194
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 627 958	-98 100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 627 958	-98 059 806
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	167 684 955	17 815 045
Upptagna lån	56 100 000	86 287 764
Amortering av låneskulder	-190 116 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33 668 455	104 102 809
Årets kassaflöde	-1 081 422	2 622 368
Likvida medel vid årets början	2 647 876	25 508
Likvida medel vid årets slut	1 566 454	2 647 876

Handwritten signatures and initials:
 K. (top left)
 om MS (middle)
 R (bottom right)

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttian som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställs.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattnings med 22,0 procent.

Al
MS
Ran

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten kommer att åsättas värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 42 004 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 477 926	-
Hyror	125 673	-
Individuell mätning	188 557	-
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	4 306	-
Summa	1 796 462	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ersättning från entreprenören	221 292	-
Administrativa avgifter	23 924	-
Övriga intäkter	62	-
Summa	245 278	-

Not 4 Drifkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel (och lokalvård)	43 751	-
Bevakning & jour	6 950	-
Reparationer	25 556	-
El	110 471	-
Uppvärmning	145 482	-
Vatten	83 869	-
Sophantering	14 146	-
Fastighetsförsäkring	20 149	-
KabelTV, Bredband	97 125	-
Förvaltningskostnader	61 569	-
Övriga kostnader	21 791	45 938
Summa	630 859	45 938

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "M. Sjö", is written across the bottom right. Above it, there are several smaller initials and marks, including what looks like "K" and "MSJ".

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	1 489 875	-
Summa	1 489 875	-

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 822 043	80 822 043
-Nyanskaffningar	38 627 958	-
-Omklassificeringar	122 150 000	-
	241 600 001	80 822 043
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-1 489 875	-
	-1 489 875	-
Redovisat värde vid årets slut	240 110 126	80 822 043
varav mark	80 822 043	80 822 043
Taxeringsvärde, mark	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde, byggnad	47 000 000	3 224 000
	63 800 000	20 024 000

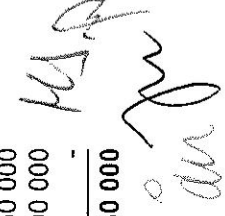
Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 42 004 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Individuell mätning	9 608	-
Jour & bevakning	7 920	-
Ekonomisk förvaltning	20 139	-
Fastighetskötsel	12 563	-
Individuellt uppmätta förbrukningar	44 037	-
Bankkostnad	-	1 751
	94 267	1 751

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	122 150 000	24 050 000
Investeringar	-	98 100 000
Omklassificeringar	-122 150 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	122 150 000



Not 10 Övrig skuld till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
SBAB ränta 1,62 %, ffd 22-05-20	18 661 000	-
SBAB ränta 0,81 %, ffd 18-05-23	18 661 500	-
SBAB ränta 1,02 %, ffd 19-05-20	18 661 000	-
	<u>55 983 500</u>	-
varav amortering 2018	-231 000	-
SBAB, (Limit 190 000 000 kr)	-	190 000 000
Redovisat värde vid årets slut	55 752 500	190 000 000

Av föreningens lån förfaller 18 661 500 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld. Byggekreditivet löstes i sin helhet den 23 maj 2017.

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	56 150 000	56 150 000
Summa ställda säkerheter	56 150 000	56 150 000

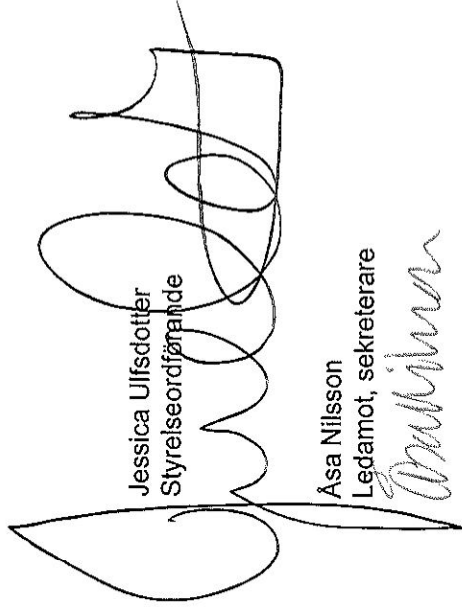
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutaviserade avgifter & hyror	272 802	-
Räntor	50 799	-
Fjärrvärme	54 316	-
El	22 042	-
Revision	17 000	-
Övriga kostnader	2 830	-
	<u>419 789</u>	-

Handwritten signatures and initials:
 HC
 om MA
 [Signature]
 A

Underskrifter

Bromma 2018-03-27


Jessica Ulfsdottir
Styrelseordförande

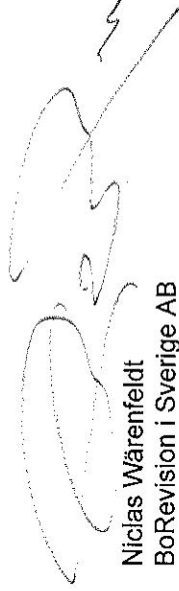
Asa Nilsson
Ledamot, sekreterare



Martin Stenetorp
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-13


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Gunnelia Nyback
Ledamot, kassör



Anton Chaika
Ledamot



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Estrids Krona, org.nr. 769629-6313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Estrids Krona 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 revisionssed 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. 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 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 lärna 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, avskiljliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande av intern kontroll.
 - Skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - Utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - Drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - Utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande eventuella 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 Eslands Krona för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningslämman 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Av stämman vald revisor kan inte fullgöra sitt uppdrag och undertecknad har trätt i dennes ställe.

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 tryggande 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:

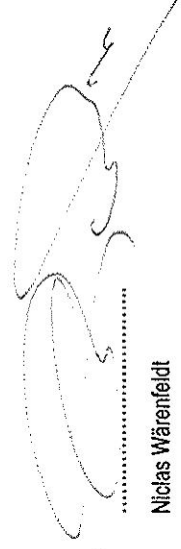
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 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 väsenlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsenliga 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 13 april 2018



Niclas Wärentfeldt

BoRevision AB