

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mässen i Järvastaden

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-25 hos Bolagsverket. På stämman i maj 2011 gjordes ändring av firmatäckningsrätten och vid extrastämma i september 2015 infördes bestämmelse om att föreningen efter styrelsebeslut kan ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse.

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

Styrelsen

Helena Marianne Ahl	Ledamot
Per Robert Fjellström	Ledamot
Jenny Anna Maria Linghede	Ledamot
Bengt Ejert Seiboldt	Ledamot
Nils Gunnar Tångring	Ledamot

Mats Erik Andreas Dalborg	Suppleant
Karin Ellinor Haller	Suppleant
Kristoffer Pehrson	Suppleant
Wid Zakarneh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Ruslan Altynnikov
Mary Berlin
Pontus Strede

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mässen 1	2009	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

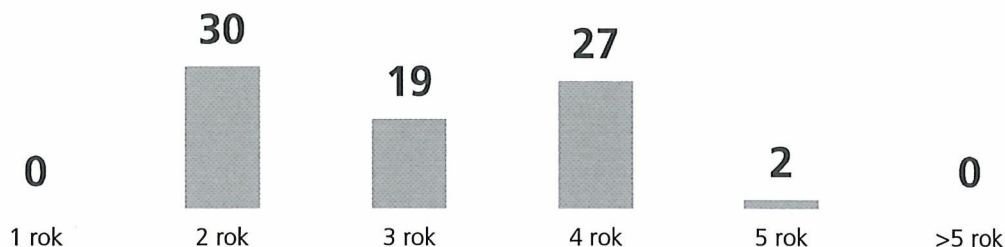
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 066 m², varav 5 733 m² utgör lägenhetsyta och 1 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	772 m ²	2019-03-31
Servicekiosk	35 m ²	2020-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

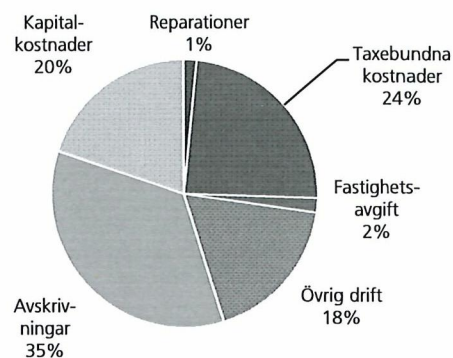
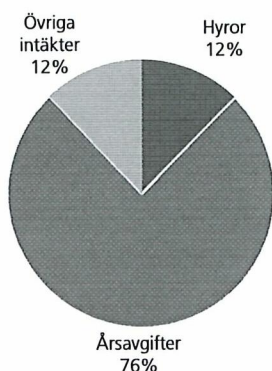
Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	City Förvaltning AB
Städning	City Förvaltning AB
Snöröjning	JC Miljöstäd AB
Markskötsel	JC Miljöstäd AB
Hissavtal	S:t Eriks Hiss AB
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
Bredband	Bredbandsbolaget
El	Vattenfall AB, Mälarenergi AB
Elavläsning	Megacon AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Solna vatten
Sophämtning	Suez
Tvättstuga	Electrolux
Garegeport	UNA-portar
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrätts Förvaltning en del av SBC
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrätts Förvaltning en del av SBC

Föreningens ekonomi

I samband med att lånet i Swedbank förföll till betalning 2018-01-25 tecknades ett nytt lån i Handelsbanken och en amortering på 1,5 miljoner kr gjordes. De nya lånet på 17 500 000 kr löper med en ränta på 1,16% och förfaller i januari 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	3 122 393	1 982 817
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 848 692	4 816 557
Finansiella intäkter	2 867	7 645
Minskning kortfristiga fordringar	0	67 649
Ökning av kortfristiga skulder	50 095	0
	4 901 654	4 891 851
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 187 326	2 215 076
Finansiella kostnader	958 675	1 473 309
Ökning av kortfristiga fordringar	85 570	0
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	63 890
	4 731 572	3 752 275
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 292 475	3 122 393
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	170 082	1 139 576

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: 78 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	639	639	638	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	86	85	85	85
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 419	9 681	9 681	9 942
Elkostnad/m ² totalyta	63	61	67	65
Värmekostnad/m ² totalyta	81	74	80	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	13	12	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	136	209	231	300
Soliditet (%)	74	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7	-563	-696	-1 261
Nettoomsättning (tkr)	4 816	4 814	4 228	4 234

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 733 m² bostäder och 1 333 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	157 170 000	0	0	157 170 000
Fond för yttre underhåll	2 647 907	480 000	0	2 167 907
S:a bundet eget kapital	159 817 907	480 000	0	159 337 907
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 559 561	-480 000	-563 183	-1 516 378
Årets resultat	6 557	6 557	563 183	-563 183
S:a ansamlad förlust	-2 553 004	-473 443	0	-2 079 561
S:a eget kapital	157 264 903	6 557	0	157 258 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 557
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 079 561
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-480 000
summa balanserat resultat	-2 553 004

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 553 004
----------------------------------	-------------------

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	4 816 335	4 813 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 357	2 664
Summa rörelseintäkter		4 848 692	4 816 557
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 879 597	-1 884 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 980	-219 671
Personalkostnader	Not 6	-170 750	-110 665
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 699 000	-1 699 000
Summa rörelsekostnader		-3 886 326	-3 914 076
RÖRELSERESULTAT		962 366	902 481
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 867	7 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-958 675	-1 473 309
Summa finansiella poster		-955 809	-1 465 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 557	-563 183
ÅRETS RESULTAT		6 557	-563 183

ES³

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	208 752 200
Summa materiella anläggningstillgångar	208 752 200	210 451 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	208 752 200	210 451 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 005	9 506
Övriga fordringar	Not 9	90 288
Summa kortfristiga fordringar	95 293	9 723
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 292 475	3 122 393
Summa kassa och bank	3 292 475	3 122 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 387 768	3 132 116
SUMMA TILLGÅNGAR	212 139 968	213 583 316

ES⁸

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 170 000	157 170 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 647 907	2 167 907
Summa bundet eget kapital		159 817 907	159 337 907
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 559 561	-1 516 378
Årets resultat		6 557	-563 183
Summa fritt eget kapital		-2 553 004	-2 079 561
SUMMA EGET KAPITAL		157 264 903	157 258 346
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	35 000 000	55 500 000
Summa långfristiga skulder		35 000 000	55 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 000 000	0
Leverantörsskulder		174 430	173 143
Skatteskulder		172 558	167 660
Övriga skulder		18 485	70 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	509 592	414 070
Summa kortfristiga skulder		19 875 065	824 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 139 968	213 583 316

ES

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 660 581	3 660 532
Hyror lokaler momspliktiga	114 693	113 590
Hyror garage moms	457 673	457 673
Hyror parkering	21 600	21 600
Hyror förråd	9 000	9 000
Kabel-TV intäkter	207 570	207 792
Elintäkter	314 790	311 092
Elintäkter moms	0	7 821
Värmeintäkter	5 400	1 350
Kyla	0	900
Överlåtelse/pantsättning	25 072	22 555
Öresutjämning	-43	-11
	4 816 335	4 813 893

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	27 800	0
Övriga intäkter	4 557	2 664
	32 357	2 664

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 805	62 371
	Fastighetsskötsel beställning	17 299	13 848
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 460	15 524
	Snöröjning/sandning	24 376	30 394
	Städning entreprenad	87 095	77 660
	Städning enligt beställning	7 973	7 937
	Hissbesiktning	7 347	4 871
	Gemensamma utrymmen	879	331
	Gård	0	738
	Serviceavtal	33 450	54 775
	Förbrukningsmateriel	57 376	46 578
		322 061	315 026
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 069	9 518
	Brf Lägenheter	3 352	0
	Lokaler	1 250	1 588
	Tvättstuga	10 378	5 621
	Sophantering/återvinning	4 329	0
	Entré/trapphus	3 924	0
	Lås	2 773	10 295
	Installationer	0	44 493
	Ventilation	6 007	0
	Elinstallationer	11 437	13 129
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 349	0
	Hiss	7 636	37 182
	Garage/parkering	0	12 681
	Skador/klotter/skadegörelse	6 614	0
		78 119	134 508
	Taxebundna kostnader		
	El	443 551	432 996
	Värme	573 355	520 777
	Vatten	83 727	89 648
	Sophämtning/renhållning	55 067	49 210
		1 155 699	1 092 631
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 527	32 173
	Kabel-TV	0	225 020
	Bredband	207 015	0
		236 542	257 193
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 176	85 382
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 879 597	1 884 740

ES

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 064	1 667
	Juridiska åtgärder	2 074	42 089
	Inkassering avgift/hyra	2 040	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	15 633	33
	Föreningskostnader	7 764	4 548
	Styrelseomkostnader	4 943	3 209
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 600
	Förvaltningsarvode	78 632	126 767
	Förvaltningsarvoden övriga	7 052	7 035
	Administration	13 513	5 783
	Korttidsinventarier	0	3 298
	Konsultarvode	-3 275	5 706
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	13 080
	Övriga driftskostnader	0	1 583
		136 980	219 671

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	130 350	84 646
	Sociala kostnader	40 400	26 596
	Övriga personalkostnader	0	-577
		170 750	110 665

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 699 000	1 699 000
		1 699 000	1 699 000

ES

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	215 900 000	215 900 000
	Utgående anskaffningsvärde	215 900 000	215 900 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 448 800	-3 749 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 699 000	-1 699 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 147 800	-5 448 800
	Planenligt restvärde vid årets slut	208 752 200	210 451 200
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 491 000	91 491 000
	Taxeringsvärde mark	42 102 000	42 102 000
		133 593 000	133 593 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	130 000 000
	Lokaler	3 593 000	3 593 000
		133 593 000	133 593 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	896	0
	Skattekonto	84 795	217
	Fordringar	4 597	0
		90 288	217
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 167 907	1 236 767
	Reservering enligt stadgar	480 000	480 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	480 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-28 860
	Vid årets slut	2 647 907	2 167 907

ES

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,000 %	17 500 000	17 500 000	2019-04-28
Swedbank	3,040 %	19 000 000	19 000 000	2018-01-25
Swedbank		0	19 000 000	
Handelsbanken	0,950 %	17 500 000	0	2020-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		54 000 000	55 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 000 000	0	
		35 000 000	55 500 000	

Föreningen hade ursprungligen en checkkredit på 1 830 000 kr. Den avskaffades i november 2014. Då den krediten användes som en del i finansieringen innebär detta i praktiken att föreningen amorterat 1 830 000 kr. Vid omsättningen av ett lån i april 2015 amorterades 1 500 000 kr och i januari 2017 amorterades 1 500 000 kr, i januari 2018 amorterades ytterligare 1 500 000 kr. Totalt har föreningen minskat sina skulder till kreditinstitut med 6 330 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	58 830 000	58 830 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	130 350	0
Sociala avgifter	40 400	0
Ränta	72 000	98 300
Avgifter och hyror	266 842	315 770
	509 592	414 070

ES

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En stamspolning genomfördes i hela fastigheten våren 2018.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 5 2018



Helena Marianne Ahl
Ledamot



Per Robert Fjellström
Ledamot



Jenny Anna Maria Linghede
Ledamot



Bengt Ejert Seijboldt
Ledamot



Nils Gunnar Tångring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mässen i Järvastaden, org. nr 769614-3226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mässen i Järvastaden 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 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 upp-lyser, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.



- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Brf Mässen i Järvastaden 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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, 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 revisions sed 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 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.

Solna den 16 maj 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor