

# Årsredovisning

för

## Brf Tallgläntan i Gubbängen

769630-6815

Räkenskapsåret

2017

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8

Styrelsen för Brf Tallgläntan i Gubbängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

#### Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-09-16.  
Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-11-09.

Föreningen har sitt säte Stockholm.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Har sedan extra stämma 2017-11-14 bestått av:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Linda Grandin  
Hanna Åsberg  
Michael Längberg  
Daniel Ene

#### *Styrelsesuppleanter*

Tove Nilsson

Fram till extra föreningsstämma var Royem Mohsin, Björn Isaksson och Maria Wideroth ordinarie ledamot och Andreas Sundberg som suppleant.

#### *Ordinarie revisorer*

Pontus Stormsköld BoRevision AB

#### *Revisorssuppleant*

Erik Arvidsson BoRevision AB

#### *Valberedning*

Richard Allgårdh  
Isak Nilsson  
Olle Gatu

### **Fastigheten**

Föreningens fastighet, Stockholm Stångcirkeln 3 bebyggdes mellan åren 2017 av Veidekke Bostad AB och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter.

Dessutom finns 15 p-platser i ett garage samt en markparkeringsplats som avser handikapparkering.

Bostadsrättsföreningen har 2016-02-11 förvärvat samtliga andelar i Gallinula Nord ekonomisk förening. Den ekonomiska föreningen var vid förvärvet innehavare av fastigheten Stockholm Stångcirkeln 3. Efter köpet av andelarna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid den ekonomiska föreningen överlät hela sin verksamhet till Brf Tallgläntan. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten Stockholm Stångcirkeln 3.

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned till noll kronor och värdet för fastighetsinnehavet skrevs upp med 15 033 000 kronor. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

### **Underhåll**

För fastigheten kommer en långsiktig underhållsplan upprättas som årligen uppdateras av styrelsen.

### **Bostäder och lokaler**

Antal	Typ	Total yta
2	rok	1 574 kvm
6	rok	
8	rok	
8	rok	

### **Förvaltning**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma skedde 2017-11-14 p g a fyllnadsval och slutredovisning av produktionen.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Veidekke Nära AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Byggnation av bostadshus på fastigheterna har under året slutförts och i maj till juli skedde inflyttning i etapper i samtliga hus. Avräkning har utförts mellan Veidekke Bostad AB och Brf Tallgläntan i Gubbängen per 2017-08-31.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 42 398 kronor, avseende garageportar.

### Medlemsinformation

Under perioden har inga överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 3 medlemmar, avgående 3 och tillkommande 39, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 39 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 =1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

### Föreningens ekonomi

Byggnation av föreningens hus finansierades under byggtiden genom byggnadskreditiv, inbetalda förskott och erlagda slutlikvidier.

Föreningen har successivt övertagit kostnader och intäkter i förhållande till byggnadens färdigställande och inflyttning. Första tillträdesdag var 2017-05-02.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	462	0
Resultat efter finansiella poster	-541	0
Soliditet (%)	79,6	0,0
Kassalikviditet (%)	115,8	42,8
Reservering yttre underhållsfond	47	0
Saldo yttre reparationsfond	47	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	752	0
Lån kronor per kvm yta	14 197	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	89 050 000				89 050 000
Reservering UH fond		47 000			47 000
Årets resultat				-541 422	-541 422
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>89 050 000</b>	<b>47 000</b>	<b>0</b>	<b>-541 422</b>	<b>88 555 578</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-541 422
behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	27 000
i ny räkning överföres	-568 422
	<b>-541 422</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	461 679	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>461 679</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande reparationer		-42 398	0
Driftskostnader	3	-224 203	0
Förvaltning och övriga externa kostnader	4	-50 878	0
Personalkostnader	5	-7 500	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-612 838	0
Övriga rörelsekostnader		-9 999	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-947 816</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-486 137</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 286	0
		<b>-55 286</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-541 422</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-541 422</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-541 422</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	110 837 162	38 304 810
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	43 700 000
		<b>110 837 162</b>	<b>82 004 810</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 837 162</b>	<b>82 004 810</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	7 500
Övriga fordringar		80 660	1 468 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 588	0
		<b>124 248</b>	<b>1 475 621</b>
<i>Kassa och bank</i>		344 946	71 323
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>469 193</b>	<b>1 546 944</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 306 355</b>	<b>83 551 754</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 050 000	0
Fond för yttre underhåll		47 000	0
		<b>89 097 000</b>	<b>0</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-541 422	0
		<b>-541 422</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>88 555 578</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		0	79 954 810
Skulder till kreditinstitut	9, 10	22 345 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 345 500</b>	<b>79 954 810</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		84 001	0
Skatteskulder		89 660	0
Övriga skulder		0	3 596 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	231 617	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>405 278</b>	<b>3 596 944</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 306 355</b>	<b>83 551 754</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-486 137	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		612 838	0
Erlagd ränta		-7 942	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>118 759</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 351 373	-1 475 621
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-3 239 010	3 596 944
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 768 878</b>	<b>2 121 323</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 445 190	-82 004 810
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-29 445 190</b>	<b>-82 004 810</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån/byggnadskreditiv		-57 609 310	79 954 810
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		89 050 000	0
Erhållna fondmedel enl. slutavräkning		47 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>31 487 690</b>	<b>79 954 810</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>273 622</b>	<b>71 323</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		71 323	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	12	<b>344 946</b>	<b>71 323</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader - enligt komponentindelning nedan	1,39%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

4

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i %</i>
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>1,39</b>

#### *Komponentindelning*

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Finansiella instrument**

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned till noll kronor och värdet för fastighetsinnehavet skrevs upp med 15 033 000 kronor. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

#### **Låneskulder**

Av föreningens lån förfaller 7 467 000 kr under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
<b>Hysesintäkter</b>		
Hysesintäkter garage, ej momsregistrerade	70 258	0
	<b>70 258</b>	<b>0</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Årsavgifter bostäder	394 488	0
	<b>394 488</b>	<b>0</b>
<b>Rabatter och hyresbortfall</b>		
Outhyrt garage, ej momsregistrerade	-20 758	0
	<b>-20 758</b>	<b>0</b>
<b>Debiterade avgifter och ersättningar</b>		
El, ej momsregistrerade	8 455	0
	<b>8 455</b>	<b>0</b>
<b>Fakturerade kostnader</b>		
Intäkt fakt/krav avgift	300	0
Avgifter överlåtelse/pantsättning/andrahandsupplåtelse	8 936	0
	<b>9 236</b>	<b>0</b>
	<b>461 679</b>	<b>0</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	9 000	0
Serviceavtal	22 390	0
Yttre skötsel	22 254	0
Fastighetsel	42 676	0
Uppvärmning	58 200	0
Vatten	6 393	0
Sophämtning	25 365	0
Fastighetsförsäkring	4 283	0
Självrisk/reparation försäkringskador	6 312	0
Kabel-TV / Internet	27 330	0
	<b>224 203</b>	<b>0</b>

#

#### Not 4 Förvaltning och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	2 294	0
Revisionsarvode	14 000	0
Förvaltningsarvode	13 334	0
Övriga externa tjänster / kostnader	21 250	0
	<b>50 878</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	7 500	0
	<b>7 500</b>	<b>0</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>7 500</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Årets anskaffningsvärde byggnad	29 445 190	0
Omklassificering byggnad	43 700 000	0
Årets anskaffningsvärde mark	0	38 304 810
Ingående anskaffningsvärden mark	38 304 810	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 450 000</b>	<b>38 304 810</b>
Årets avskrivningar	-612 838	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-612 838</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 837 162</b>	<b>38 304 810</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 200 000	0
Taxeringsvärden mark	6 215 000	0
	<b>22 415 000</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde pågående arbete	43 700 000	0
Årets anskaffningsvärde pågående arbete	0	43 700 000
Omklassificering till byggnad	-43 700 000	0
	<b>0</b>	<b>43 700 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 284	0
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	10 875	0
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	18 429	0
Förutbetalda arvoden RB	10 000	0
	<b>43 588</b>	<b>0</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,700	2019-06-12	7 467 000	0
Nordea	0,366	2018-07-06	7 467 000	0
Nordea	1,600	2022-06-15	7 411 500	0
Byggnadskreditiv			0	79 954 810
			<b>22 345 500</b>	<b>79 954 810</b>
Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till:			22 345 500	0

### Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	22 400 000	0
	<b>22 400 000</b>	<b>0</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	108 259	0
Upplupna uppvärmningskostnader	23 046	0
Upplupna renhållningsavgifter	8 431	0
Beräknat revisionsarvode	14 000	0
Upplupna elavgifter	20 000	0
Upplupna driftskostnader	10 537	0
Uppl räntekostnad Externt	47 344	0
	<b>231 617</b>	<b>0</b>

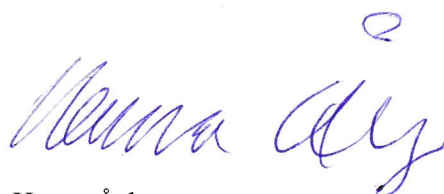
**Not 12 Likvida medel**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	344 946	71 323
	<b>344 946</b>	<b>71 323</b>

Stockholm 2018- 05-18



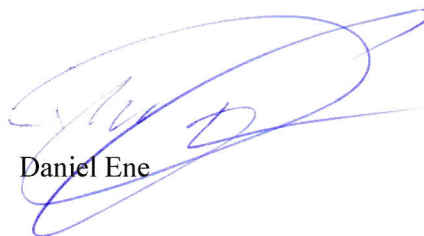
Linda Grandin



Hanna Åsberg

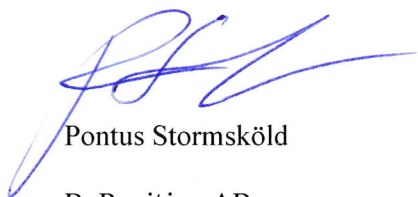


Michael Längerberg



Daniel Ene

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallgläntan i Gubbängen, org.nr. 769630-6815

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallgläntan i Gubbängen för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

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 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.

### Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Tallgläntan i Gubbängen för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 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 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 fortlopande 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 överträdelse 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 29/5 - 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision i Sverige AB