



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Askungen Fredhäll

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Askungen Fredhäll

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-23 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Rait Joandi	Ordförande
Christian Blomberg	Ledamot
Gustav Kling	Ledamot
Lennart Pernberg	Ledamot

Linda Fragner	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Mats Lindblom	Ordinarie Extern	Geflerevisorerna
---------------	------------------	------------------

##### Valberedning

Kristina Löfqvist	
Kerstin Oddsdotter	Sammankallande

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Balen 1		Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 001 m<sup>2</sup>, varav 2 584 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 417 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stockholm Stad (Utbildningsförvaltningen). Andrahandsuthyrning till Pyslingen Förskolor och skolor AB	336 m <sup>2</sup>	2018-12-31
Outhyrd	55 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Outhyrd	26 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal/övernattningslokal	Kan bokas av medlemmar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2017-12-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Reparation av hissar	2017
Brandskyddskontroll inkl. åtgärder	2017
Ventilation lägenheter (OVK)	2017
Uppgradering el i trapphus och källare	2017
Stamspolning	2016
Nytt ventilationssystem förskola	2015
Byggande av föreningslokal	2015
Målning takplåt	2015
Ny värmeundercentral	2015
Takunderhåll (byte trasiga takpannor)	2014
Ventilationsarbeten	2012
Fasadrenovering	2010

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Nya entré- och gårdsdörrar	2018
Portkodssystem	2018
Renovering av lokal	2018
Putsning stengolv i trapphus	2018
Energideklaration	2019
Målning av fönster	2019
Utbyte av maskinpark i tvättstugor	2020
Målning trapphus, väggar och tak	2020
Stamspolning	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kabel-TV	Comhem
Städning	Anders Lindberg Städservice AB
Teknisk Förvaltning	Driftia
Ekonomisk Förvaltning	SBC - Bostadsrätterna

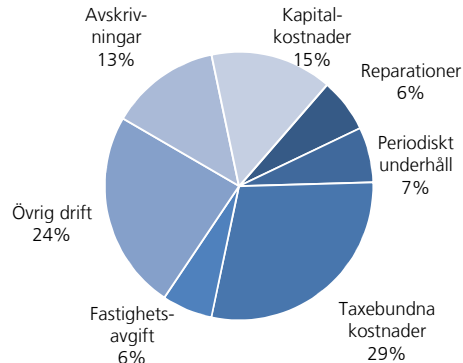
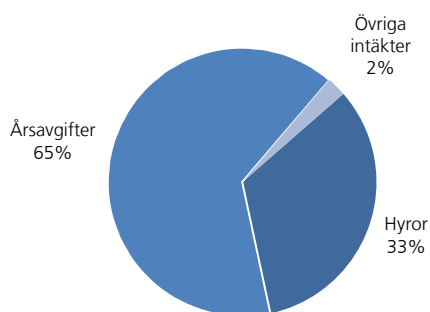
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 094 733</b>	<b>1 787 687</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 453 492	2 425 380
Finansiella intäkter	22	503
Ökning av kortfristiga skulder	2 405	98 118
	<b>2 455 919</b>	<b>2 524 001</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 455 322	1 375 340
Finansiella kostnader	296 139	278 025
Ökning av kortfristiga fordringar	9 906	926
Minskning av långfristiga skulder	83 552	562 664
	<b>1 844 919</b>	<b>2 216 955</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 705 733</b>	<b>2 094 733</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>611 000</b>	<b>307 046</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen påbörjat Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA). SBA innebar att vi genomförde brandskyddsbesiktning våren 2017 och installerade brandvarnare samt märkte upp brandceller och utrymningsvägar i trapphus och källare. Vi monterade även brandsläckare i tvättstugorna. Resp. lägenhetsinnehavare ansvarar enligt lag för att ha minst en fungerande brandvarnare i lägenheten samt kontinuerligt kontrollera att brandvarnaren fungerar. SBA fortsätter under 2018 med kontroll och dokumentation av brandsäkerheten i de allmänna utrymmena.

Under våren monterades nya belysningskontakter i trapphusen. I källarutrymmena installerades rörelsedetektorer samt nya LED lysrörsarmaturer.

Kontraktet för källarlokalen på Fredhällsgatan 5 sades upp av hyresgästen till 2017-11-30. Beslut om framtida användning av lokalen kommer att tas av styrelsen under våren 2018 efter att medlemmarna tillfrågats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	625	625	595	595
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 750	1 715	1 714	1 735
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 286	9 318	9 540	9 179
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	18	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	135	136	136	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	18	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	99	93	138	226
Soliditet (%)	63	62	62	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	431	501	-545	130
Nettoomsättning (tkr)	2 415	2 398	2 317	2 313

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 584 m<sup>2</sup> bostäder och 417 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	42 553 501	0	0	42 553 501
Fond för yttre underhåll	1 304 798	359 900	-21 875	966 773
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>43 858 299</b>	<b>359 900</b>	<b>-21 875</b>	<b>43 520 274</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 355 730	-359 900	523 298	-3 519 128
Årets resultat	430 958	430 958	-501 423	501 423
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 924 773</b>	<b>71 058</b>	<b>21 875</b>	<b>-3 017 705</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>40 933 526</b>	<b>430 958</b>	<b>0</b>	<b>40 502 569</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	430 958
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 995 830
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-359 900</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 924 772</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>-2 924 772</b></u>
----------------------------------	--------------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 415 244	2 398 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 248	26 882
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 453 492</b>	<b>2 425 380</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 260 766	-1 175 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 426	-133 746
Personalkostnader	Not 6	-66 061	-65 859
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 095	-271 095
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 726 347</b>	<b>-1 646 435</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>727 145</b>	<b>778 945</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 139	-278 025
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-296 117</b>	<b>-277 522</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>431 028</b>	<b>501 423</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-70	0
		<b>-70</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>430 958</b>	<b>501 423</b>



## Balansräkning

	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	62 374 124	62 645 219
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>62 374 124</b>	<b>62 645 219</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>62 374 124</b>	<b>62 645 219</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 086	28
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 223 974	1 626 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 228 060</b>	<b>1 626 317</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 10		
Kortfristiga placeringar	67 114	67 114
	<b>67 114</b>	<b>67 114</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	605 204	586 041
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>605 204</b>	<b>586 041</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 900 377</b>	<b>2 279 472</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>65 274 502</b>	<b>64 924 691</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 553 501	42 553 501
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 304 798	966 773
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 858 299</b>	<b>43 520 274</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 355 730	-3 519 128
Årets resultat		430 958	501 423
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 924 773</b>	<b>-3 017 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 933 526</b>	<b>40 502 569</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 483 112	23 566 664
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 483 112</b>	<b>23 566 664</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	83 552	83 552
Leverantörsskulder		194 167	137 487
Skatteskulder		244 376	235 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	335 768	398 527
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>857 863</b>	<b>855 458</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 274 502</b>	<b>64 924 691</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 585 431	1 585 431
Hyror bostäder	52 392	52 392
Hyror lokaler	757 666	741 664
Gästlägenhet	19 750	19 000
Öresutjämning	5	11
	<b>2 415 244</b>	<b>2 398 498</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	38 248	26 882
	<b>38 248</b>	<b>26 882</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 756	61 236
	Fastighetsskötsel beställning	2 687	7 929
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 400	0
	Snöröjning/sandning	0	5 338
	Städning entreprenad	47 928	47 129
	Städning enligt beställning	0	125
	Mattvätt/Hyrmattor	875	1 125
	Sotning	5 603	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 750	0
	Hissbesiktning	2 375	2 313
	Gemensamma utrymmen	0	399
	Gård	1 411	4 437
	Serviceavtal	14 634	6 282
	Förbrukningsmateriel	3 636	11 644
	Brandskydd	37 747	0
		<b>200 801</b>	<b>147 957</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 988
	Brf Lägenheter	3 473	0
	Lokaler	0	931
	Förskola	3 682	0
	Tvättstuga	19 416	0
	Sophantering/återvinning	0	7 730
	Entré/trapphus	3 613	0
	Lås	17 914	19 524
	VVS	24 622	80 439
	Ventilation	0	47 933
	Elinstallationer	1 750	0
	Hiss	56 163	24 790
	Fasad	0	2 000
	Mark/gård/utemiljö	0	14 215
		<b>130 633</b>	<b>200 550</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Förskola	34 181	0
	Värmeanläggning	0	21 875
	Ventilation	30 580	0
	Elinstallationer	69 175	0
		<b>133 936</b>	<b>21 875</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	56 743	54 311
	Värme	404 400	408 416
	Vatten	61 272	57 604
	Sophämtning/renhållning	50 600	68 715
	Grovsopor	8 990	7 495
		<b>582 005</b>	<b>596 541</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 653	33 003
	Kabel-TV	55 598	54 643
		<b>90 251</b>	<b>87 646</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>123 140</b>	<b>121 166</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 260 766</b>	<b>1 175 735</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	1 121	521
	Juridiska åtgärder	0	7 500
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	11 156
	Föreningskostnader	6 749	8 492
	Fritids- och trivselkostnader	3 357	1 620
	Förvaltningsarvode	83 496	81 616
	Administration	7 882	5 466
	Konsultarvode	7 732	12 036
	Föreningsavgifter	0	5 340
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 340	0
		<b>128 426</b>	<b>133 746</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 996	50 842
	Sociala kostnader	15 065	15 017
		<b>66 061</b>	<b>65 859</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	192 018	192 018
	Förbättringar	79 077	79 077
		<b>271 095</b>	<b>271 095</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	65 265 447	65 265 447
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 265 447</b>	<b>65 265 447</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 620 227	-2 349 132
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 095	-271 095
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 891 322</b>	<b>-2 620 227</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>62 374 124</b>	<b>62 645 219</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 898 350	21 898 350
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 696 000	34 696 000
	Taxeringsvärde mark	37 095 000	37 095 000
		<b>71 791 000</b>	<b>71 791 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	65 000 000	65 000 000
	Lokaler	6 791 000	6 791 000
		<b>71 791 000</b>	<b>71 791 000</b>

<b>Not 9</b>		ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto			123 444	117 596
	Klientmedel hos SBC			2 100 530	1 508 693
				<b>2 223 974</b>	<b>1 626 289</b>

<b>Not 10</b>		KORTFRISTIGA PLACERINGAR		<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2017-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2016-12-31</b>
		<b>Andelar</b>				
	Nordea International Fund	518,0096		67 114	80 435	67 114
				<b>67 114</b>	<b>80 435</b>	<b>67 114</b>

<b>Not 11</b>		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början			966 773	1 214 599
	Reservering enligt stadgar			359 900	358 955
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			-21 875	-606 781
	<b>Vid årets slut</b>			<b>1 304 798</b>	<b>966 773</b>

<b>Not 12</b>		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	1,450 %	7 749 248	7 832 800	2021-08-18		
	Nordea	1,300 %	7 658 708	7 658 708	2020-02-12		
	Nordea	1,050 %	7 658 708	7 658 708	2020-09-16		
	Nordea	2,201 %	500 000	500 000	Rörligt		
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 566 664</b>	<b>23 650 216</b>			
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-83 552	-83 552			
			<b>23 483 112</b>	<b>23 566 664</b>			

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 148 904 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	24 670 000	24 670 000
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	6 700	50 842
	Sociala avgifter	2 100	15 017
	Ränta	23 831	26 875
	Avgifter och hyror	303 137	305 793
		<b>335 768</b>	<b>398 527</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

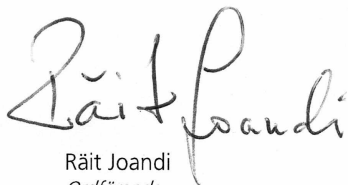
Under hösten genomfördes Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) vilket renderade i att föreningen beställde rengöring av samtliga köksfläktar och ventilationskanaler till våren 2018.

---

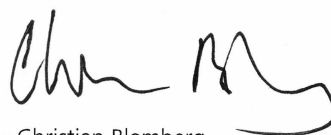
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 8 / 5 2018



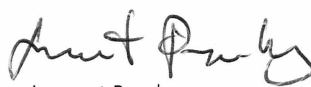
Rait Joandi  
Ordförande



Christian Blomberg  
Ledamot

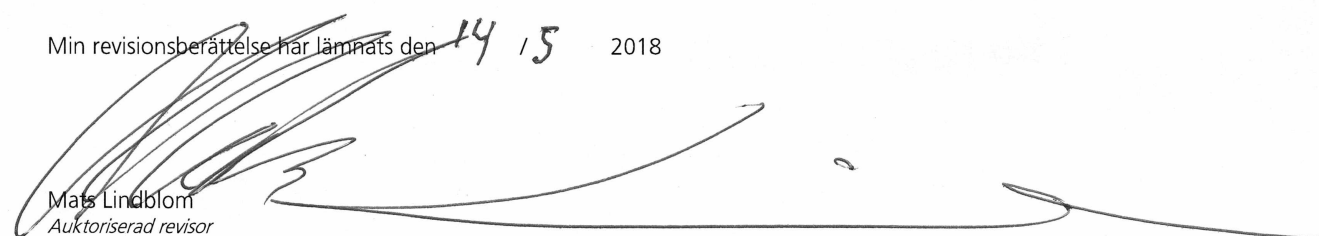


Gustav Kling  
Ledamot



Lennart Pernberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2018



Mats Lindblom  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Askungen Fredhäll

Org.nr 769605-7731

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Askungen Fredhäll för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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.

### *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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

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

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

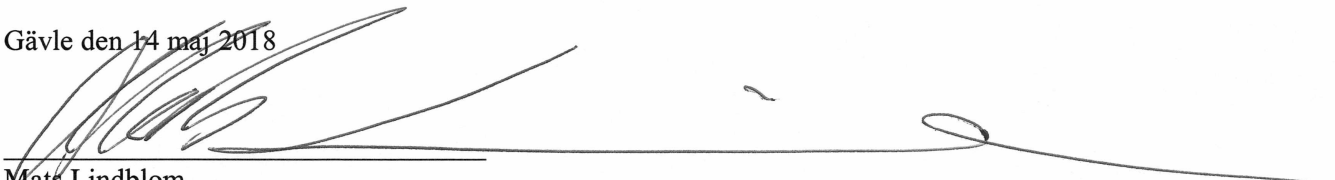
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Gävle den 14 maj 2018



Mats Lindblom  
Auktoriserad revisor