

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svärdlängen 7

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 2007-2022.
- 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 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2008-08-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mikael Eriksson	Ledamot
Monica Zetterlund	Ledamot
Mattias Lundin	Ledamot
Mats Norberg	Ledamot
Annika Sjögren	Ledamot
Robin Zetterman	Ledamot
Sofia Åkerfeldt	Ledamot

Dennis Liljedahl	Suppleant
Ronnie Vanhatapio	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elizabeth Löchting	Ordinarie Extern	Löchting revision AB
--------------------	------------------	----------------------

Valberedning

Hanna Nilsson
Anna Puhakka

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Svärdlången 7	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2046.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 4 flerbostadshus.

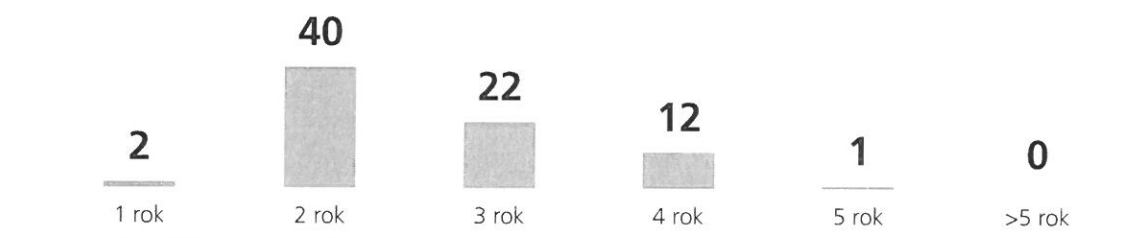
Värdeåret är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 522 m², varav 5 031 m² utgör lägenhetsyta och 491 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förvaring	25 m ²	2017-09-30
Förvaring	15 m ²	Löpande
Förvaring	12 m ²	Löpande
Förvaring	19 m ²	Löpande
Förvaring	26 m ²	Löpande
Förvaring	16 m ²	Löpande
Förvaring	55 m ²	Löpande
Ventilationsföretag	238 m ²	2017-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampsplning	2015	
Installation av fastighetsnät för bredband	2014	
Byte av fjärrvärmeanläggning	2011	
Renovering av tak, fasader och balkonger samt tilläggsisolering vindar och fasader.	2010 - 2011	
Dränering och omläggning av garageplan	2009	
Byte av portar	2009	Skedviksvägen 1 & Årstavägen 66
Renovering av hissar	2009	
Fönster	2003	
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av maskiner i tvättstugor	2016-2019	Ej fastställt när men planerat inom 4 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

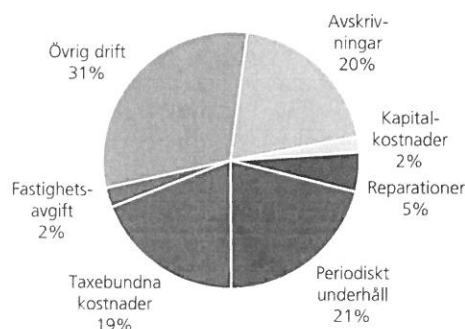
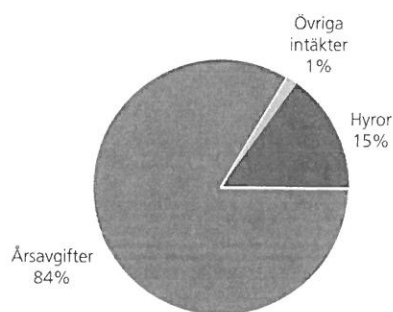
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel från 1 maj	Firma Mats Pedersén

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 725 697	2 078 063
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 620 620	3 603 906
Finansiella intäkter	469	552
Minskning kortfristiga fordringar	22 973	0
Ökning av kortfristiga skulder	496 745	0
	4 140 807	3 604 458
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 824 424	2 403 659
Finansiella kostnader	92 797	170 095
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 525 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 624
Minskning av långfristiga skulder	250 000	275 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	95 446
	5 692 221	2 956 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 174 283	2 725 697
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 551 414	647 634

*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

Föreningen har påbörjat bygget av övernattningslägenhet och föreningslokal med bastu. Arbetet har dragit ut på tiden då vi inte varit nöjda med slutfört arbete och har kallat in extern besiktningsman. Nu har arbetet påbörjats för att slutföra bygget och rätta till felaktigheter.

Vi har också under hösten anlitat VVK att byta alla radiatorventiler. I samband med det arbetet visade det sig nödvändigt att byta alla stamventiler i fastigheterna och det har också blivit utfört. En genomgång av tilluftsventilerna i lägenheterna genomfördes samtidigt.

Från 1 maj har föreningen åter fått Mats Pedersén som fastighetsskötare, något vi är mycket nöjda med. Under sommaren och hösten har trädgården fått sig en rejäl genomgång, en del återstår men det arbetet återupptas i vår. Snöröjning och städning har också övergått i Mats regim.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104 st

Tillkommande medlemmar: 15 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	635	650	650
Hyror/m ² hyresrättsyta	689	713	660	659
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 664	2 717	2 841	2 901
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	110	110	107	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	31	70	71
Soliditet (%)	79	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 281	43	-181	-472
Nettoomsättning (tkr)	3 575	3 593	3 668	3 667

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 031 m² bostäder och 491 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	36 293 125	0	0	36 293 125
Upplåtelseavgifter	17 334 630	0	0	17 334 630
Fond för yttre underhåll	1 485 811	266 409	0	1 219 402
S:a bundet eget kapital	55 113 566	266 409	0	54 847 157
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 313 485	-266 409	42 811	-1 089 887
Årets resultat	-1 281 204	-1 281 204	-42 811	42 811
S:a ansamlad förlust	-2 594 690	-1 547 613	0	-1 047 076
S:a eget kapital	52 518 876	-1 281 204	0	53 800 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 281 204
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 047 076
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 409
summa balanserat resultat	-2 594 689

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 026 224
-1 568 465

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	3 575 370	3 593 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 250	10 539
Summa rörelseintäkter		3 620 620	3 603 906
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 330 926	-1 889 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 840	-454 374
Personalkostnader	Not 6	-101 658	-59 708
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-985 073	-987 894
Summa rörelsekostnader		-4 809 496	-3 391 553
RÖRELSERESULTAT		-1 188 876	212 353
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		469	552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 797	-170 095
Summa finansiella poster		-92 328	-169 543
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 281 204	42 811
ÅRETS RESULTAT		-1 281 204	42 811

✓

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	63 555 459	64 540 531
Pågående byggnation	Not 9	1 525 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 080 459	64 540 531
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 080 459	64 540 531
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4	3 863
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	854 461	2 648 925
Summa kortfristiga fordringar		854 465	2 652 788
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		333 889	109 953
Summa kassa och bank		333 889	109 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 188 354	2 762 741
SUMMA TILLGÅNGAR		66 268 813	67 303 272

f

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 627 755	53 627 755
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 485 811	1 219 402
Summa bundet eget kapital		55 113 566	54 847 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 313 485	-1 089 887
Årets resultat		-1 281 204	42 811
Summa fritt eget kapital		-2 594 690	-1 047 076
SUMMA EGET KAPITAL		52 518 876	53 800 081
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 385 000	12 635 000
Summa långfristiga skulder		12 385 000	12 635 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		802 613	175 143
Övriga skulder		14 897	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	247 427	393 049
Summa kortfristiga skulder		1 364 937	868 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 268 813	67 303 272

d

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	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 023 219	3 023 219
Hyror bostäder	319 800	317 105
Hyror lokaler	204 600	225 301
Hyror förråd	22 192	22 192
Kabel-TV intäkter	3 120	3 120
Bredbandsintäkter	2 400	2 400
Öresutjämning	40	30
	3 575 370	3 593 367

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	45 250	10 539
	45 250	10 539

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	208 750	0
	Fastighetskötsel beställning	7 100	36 903
	Fastighetskötsel gård beställning	1 050	1 250
	Snöröjning/sandning	31 250	46 673
	Städning entreprenad	85 045	90 807
	Städning enligt beställning	10 600	11 309
	Mattvätt/Hyrmattor	24 713	18 189
	Hissbesiktning	2 125	2 075
	Myndighetstillsyn	7 880	0
	Gemensamma utrymmen	30 506	0
	Gård	0	219
	Serviceavtal	13 959	10 120
	Förbrukningsmateriel	6 597	1 219
	Brandskydd	4 438	12 511
		434 013	231 275
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	19 723
	Brf Lägenheter	6 488	0
	Gemensamma utrymmen	71 645	0
	Tvättstuga	35 602	4 796
	Sophantering/återvinning	0	3 656
	Entré/trapphus	0	18 059
	Lås	7 212	2 570
	VVS	16 324	6 438
	Värmeanläggning/undercentral	1 926	0
	Ventilation	38 143	0
	Elinstallationer	0	6 177
	Hiss	32 048	36 185
	Fasad	20 500	0
	Mark/gård/utemiljö	10 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	875	0
		240 763	97 604
	Periodiskt underhåll		
	VVS	943 939	0
	Elinstallationer	82 285	0
		1 026 224	0
	Taxebundna kostnader		
	El	125 147	109 932
	Värme	608 419	606 105
	Vatten	115 775	110 158
	Sophämtning/renhållning	83 683	82 148
	Grovsopor	10 344	3 391
		943 368	911 734
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 030	48 573
	Tomträttsavgäld	369 700	369 700
	Kabel-TV	40 079	39 545
	Bredband	85 464	75 480
		567 273	533 298
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 285	115 666
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 330 926	1 889 577



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Revisionsarvode extern revisor	27 753	15 000
	Föreningskostnader	300	2 203
	Styrelseomkostnader	0	2 440
	Fritids- och trivselkostnader	3 711	800
	Förvaltningsarvode	259 110	382 210
	Administration	8 275	4 378
	Korttidsinventarier	3 638	0
	Konsultarvode	76 806	35 143
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 250	7 250
		391 840	454 374

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader	0	0
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	77 210	18 000
	Löner	0	27 720
	Sociala kostnader	24 448	13 988
		101 658	59 708

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	624 660	624 660
	Förbättringar	360 413	363 234
		985 073	987 894

h

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 711 014	75 711 014
	Utgående anskaffningsvärde	75 711 014	75 711 014
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 170 483	-10 182 589
	Årets avskrivningar enligt plan	-985 073	-987 894
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 155 555	-11 170 483
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 555 459	64 540 531
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 359 000	46 359 000
	Taxeringsvärde mark	42 444 000	42 444 000
		88 803 000	88 803 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 000 000	87 000 000
	Lokaler	1 803 000	1 803 000
		88 803 000	88 803 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 525 000	0
		1 525 000	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	11 164	11 159
	Skattefordran	2 903	6 522
	Klientmedel hos SBC	840 394	2 615 744
	Fordringar	0	15 500
		854 461	2 648 925

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 219 402	1 062 093
	Reservering enligt stadgar	266 409	266 409
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-109 100
	Vid årets slut	1 485 811	1 219 402

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,442 %	2 660 000	2 735 000	2017-12-04
Nordea	1,341 %	3 625 000	3 700 000	2017-12-27
SEB	1,270 %	6 400 000	6 500 000	2019-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 685 000	12 935 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
		12 385 000	12 635 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 185 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 502 000	16 502 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Löner	0	4 680
	Arvoden	0	5 400
	Sociala avgifter	0	2 979
	Ränta	8 367	26 137
	Avgifter och hyror	230 944	353 853
	Upplupna kostnader	8 116	0
		247 427	393 049

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Som meddelats har föreningen bytt ekonomisk förvaltare, från SBC till Bredablick förvaltning, något vi i styrelsen ser mycket fram emot.

Föreningens stadgar måste enligt ny lag ändras. Vi kommer att hålla en andra stämma under hösten för att fastställa dem.

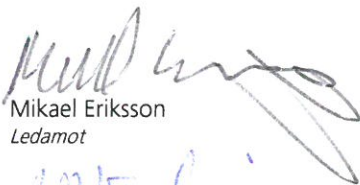
Föreningslokalen är nu nästan klar, vi väntar på lite godkännanden innan den kan tas i bruk.

Avsikten är att sälja den gamla föreningslokalen under hösten/vintern.

Ny underhållsplan ska upprättas under hösten.

Styrelsens underskrifter

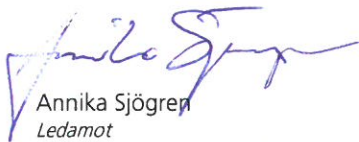
ÅRSTA den 30 / 4 2018



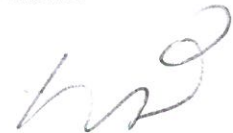
Mikael Eriksson
Ledamot



Mattias Lundin
Ledamot



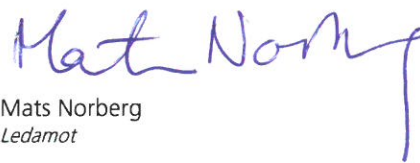
Annika Sjögren
Ledamot



Sofia Åkerfeldt
Ledamot



Monica Zetterlund
Ledamot

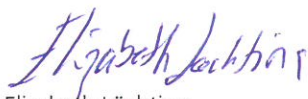


Mats Norberg
Ledamot



Robin Zetterman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / maj 2018



Elizabeth Löchting
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7
Org.nr. 769604-7070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 svekla 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 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 Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

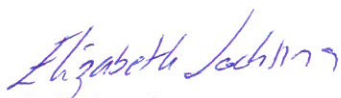
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsordning 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 revisionsordning 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.

Norrtälje den 31 maj 2018



Elizabeth Løchting

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR