

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Facklan nr 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. 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 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-28 och gällande stadgar under 2017 registrerades 2013-06-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per David Ardler	Ledamot	
Seven Georg Sven Davidsson	Ledamot	
Lars Henrik Engervall	Ledamot	
Jan Thomas Fredrik Holm	Ledamot	Arvoderas ej
Irina Karlström	Ledamot	
Per-Olov Sören Olofsson	Ledamot	
Kezli Ong	Ledamot	
Jörgen Dag Erik Sandell	Ledamot	

Albert David Andersson	Suppleant
Susanne Margareta Flyckt Sandström	Suppleant
Etienne Glaser	Suppleant
Marie Annikka Mjöberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Albert David Andersson, Per David Ardler, Seven Georg Sven Davidsson, Lars Henrik Engervall, Susanne Margareta Flyckt Sandström, Etienne Glaser, Marie Annikka Mjöberg, Kezli Ong och Jörgen Dag Erik Sandell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Jörgen Götehed
Ove Bertills
Anna Röhlander

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision AB

Valberedning

Ann Marie Janson Lang
David Lundmark
Erik Mjöberg
Jennie Wilund Lundström

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-11. Extra stämma med anledning av stadgeändringar samt försäljning av yta i trapphus.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-14. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Facklan 7	2000	Stockholm
Facklan 8	2000	Stockholm
Facklan 9	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1887 - 1890 och består av 3 flerbostadshus.

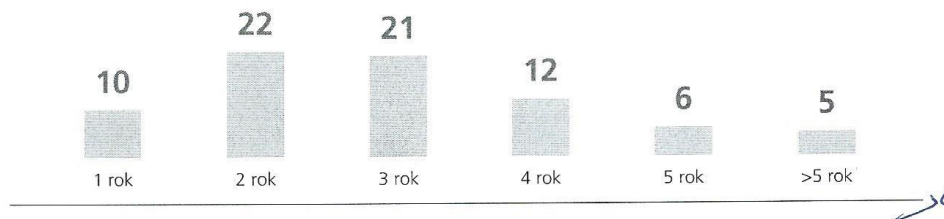
Fastigheternas värdeår är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 150 m², varav 7 243 m² utgör lägenhetsyta och 907 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Knut Restaurang & Bar AB	162 m ²	2019-12-31
Sifverssons Kök	67 m ²	2019-12-31
Bisse of Sweden AB	114 m ²	2019-12-31
Hallsenius Begravningsbyrå AB	123 m ²	2020-09-30
Primafila KB	54 m ²	2019-09-30
Ferruccio Condro Skomakare	29 m ²	2019-05-31
Tegnérslunden Fastighetsbyrå AB	37 m ²	2018-09-30
ZAK Secondhand	52 m ²	2019-09-30
Image Group AB	240 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering Hallsenius Begravningsbyrå p.g.a. vattenläcka	2017
Bytt hissdörr på Tegnérsgatan 36	2017
Byggt en barnvagnsramp på Upplandsgatan 17	2017
OVK samt justering av luftflöde	2017
Installerat ny dörr till KNUT	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

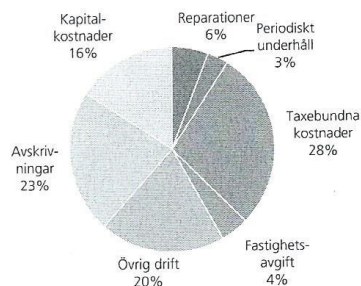
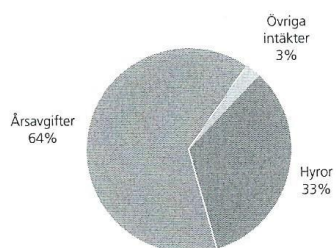
Föreningen tog under början av året upp ett lån på 1 000 000 kr för att täcka ett kortsiktigt behov. I slutet av året amorterades sedan 1 500 000 kr.

Ett lån på 20 000 000 kr har omförhandlats till en betydligt lägre ränta. Detta minskar föreningens räntekostnader med ca 300 000 kr/år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	988 033	1 370 477
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 361 613	6 824 585
Finansiella intäkter	432	409
Minskning kortfristiga fordringar	402 710	0
Medlemsinsatser	134 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	348 726
	6 898 755	8 673 720
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 050 655	7 516 409
Finansiella kostnader	1 031 175	1 108 073
Ökning av kortfristiga fordringar	0	431 682
Minskning av långfristiga skulder (Amortering på lån)	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	728 904	0
	6 310 734	9 056 164
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 576 053	988 033
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	588 021	-382 444

*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
OVK samt justering av luftflöden har genomförts.

En av föreningens lokaler har renoverats p.g.a. en vattenläcka.

Hissdörren på Tegnérsgatan 36 har bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	567	567	567	568
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 199	2 155	1 735	1 736
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 728	7 797	7 588	7 588
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	157	157	149	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	33	40	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	127	136	177	206
Soliditet (%)	60	60	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-213	-3 292	-2 506	-1 587
Nettoomsättning (tkr)	6 338	6 295	6 294	6 298

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 243 m² bostäder och 907 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	74 464 090	22 121	0	74 441 969
Upplåtelseavgifter	30 238 191	111 879	0	30 126 312
S:a bundet eget kapital	104 702 281	134 000	0	104 568 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-17 261 568	0	-3 292 328	-13 969 240
Årets resultat	-212 626	-212 626	3 292 328	-3 292 328
S:a ansamlad förlust	-17 474 193	-212 626	0	-17 261 568
S:a eget kapital	87 228 088	-78 626	0	87 306 713

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-212 626
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 261 568
summa balanserat resultat	-17 474 194

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-17 474 194
----------------------------------	--------------------

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	6 338 208	6 295 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 405	529 137
Summa rörelseintäkter		6 361 613	6 824 585
RÖRELSEKOSTnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 564 673	-7 184 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-359 737	-206 436
Personalkostnader	Not 6	-126 245	-125 799
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 492 840	-1 492 840
Summa rörelsekostnader		-5 543 495	-9 009 249
RÖRELSERESULTAT		818 118	-2 184 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		432	409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 031 175	-1 108 073
Summa finansiella poster		-1 030 743	-1 107 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-212 626	-3 292 328
ÅRETS RESULTAT		-212 626	-3 292 328

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	142 620 595	144 106 447
Maskiner och inventarier	Not 9	71 042	78 030
Summa materiella anläggningstillgångar		142 691 636	144 184 477
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 691 636	144 184 477
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27	29
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 693 465	1 008 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	499 920
Summa kortfristiga fordringar		1 693 492	1 508 181
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 968	1 968
Summa kassa och bank		1 968	1 968
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 695 459	1 510 149
SUMMA TILLGÅNGAR		144 387 096	145 694 626

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 702 281	104 568 281
Summa bundet eget kapital		104 702 281	104 568 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 261 568	-13 969 240
Årets resultat		-212 626	-3 292 328
Summa fritt eget kapital		-17 474 193	-17 261 568
SUMMA EGET KAPITAL		87 228 088	87 306 713
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	52 500 000	56 000 000
Summa långfristiga skulder		52 500 000	56 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 000 000	0
Leverantörsskulder		427 361	516 502
Övriga skulder		490 992	422 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	740 654	1 448 486
Summa kortfristiga skulder		4 659 008	2 387 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 387 096	145 694 626

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.

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
Fastighetsförbättringar	15-100 år	15-100 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Ventilation	20 år	20 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	4 075 505	4 075 505
Hyror bostäder	166 021	166 021
Hyror lokaler momspliktiga	1 962 829	1 920 067
Kabel-TV intäkter	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	131 400	131 400
Öresutjämning	52	55
	6 338 208	6 295 448

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Försäkringsersättning	0	230 182
Återbäring försäkringsbolag	23 405	26 080
Övriga intäkter	0	272 875
	23 405	529 137

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	143 699	242 437
Fastighetsskötsel beställning	12 158	64 211
Fastighetsskötsel gård beställning	961	0
Snöröjning/sandning	30 202	58 755
Städning entreprenad	207 411	216 525
Städning enligt beställning	29 666	0
Mattvätt/Hyrmattor	24 035	24 035
Sotning	0	20 700
Hissbesiktning	20 213	1 642
Myndighetstillsyn	8 880	0
Bevakning	196	4 131
Gemensamma utrymmen	4 059	9 627
Gård	15 444	14 829
Serviceavtal	38 673	21 291
Förbrukningsmateriel	15 483	5 898
Teleport/hissanläggning	10 535	9 531
Brandskydd	0	2 195
Fordon	290	0
	561 904	695 807
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	29 896
Lokaler	58 075	0
Tvättstuga	4 789	15 104
Sophantering/återvinning	8 847	7 450
Entré/trapphus	9 214	3 391
Lås	20 988	15 239
VVS	81 217	36 376
Värmeanläggning/undercentral	9 373	3 825
Ventilation	23 287	34 643
Elinstallationer	9 194	6 936
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 236	28 352
Hiss	46 759	170 038
Fönster	0	25 853
Mark/gård/utemiljö	0	5 268
Skador/klotter/skadegörelse	38 292	106 904
Vattenskada	147 165	535 498
	464 435	1 024 774
Periodiskt underhåll		
Byggnad	37 755	0
Lokaler	0	326 316
Källare	0	11 025
Entré/trapphus	107 392	0
VVS	0	349 154
Ventilation	0	140 875
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	42 107
Hiss	71 663	0
Tak	0	438 281
Fönster	0	1 852 935
	216 810	3 160 693

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2017	2016
	Taxebundna kostnader		
	El	184 516	177 043
	Värme	1 276 866	1 275 736
	Vatten	242 732	268 244
	Sophämtning/renhållning	153 910	135 176
	Grovsopor	3 425	0
		1 861 450	1 856 199
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 134	65 334
	Bredband	90 289	90 289
		165 423	155 623
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	294 650	291 078
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 564 673	7 184 174

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 819	3 000
	Tele- och datakommunikation	21 545	14 877
	Juridiska åtgärder	141 395	21 439
	Revisionsarvode extern revisor	18 130	17 885
	Föreningsomkostnader	7 425	1 563
	Styrelseomkostnader	1 987	612
	Fritids- och trivselkostnader	3 425	813
	Förvaltningsarvode	116 702	113 588
	Förvaltningsarvoden övriga	2 438	0
	Administration	4 162	5 765
	Korttidsinventarier	6 398	0
	Konsultarvode	26 463	19 115
	Föreningsavgifter	7 847	7 780
		359 737	206 436

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 399	96 397
	Sociala kostnader	28 846	29 402
		126 245	125 799

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	736 030	736 030
	Förbättringar	749 823	749 823
	Inventarier	6 988	6 988
		1 492 840	1 492 840

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 019 030	156 019 030
	Utgående anskaffningsvärde	156 019 030	156 019 030
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 912 583	-10 426 730
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 485 853	-1 485 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 398 436	-11 912 583
	Planenligt restvärde vid årets slut	142 620 595	144 106 447
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 880 350	40 880 350
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	99 978 000	99 978 000
	Taxeringsvärde mark	130 493 000	130 493 000
		230 471 000	230 471 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	211 000 000	211 000 000
	Lokaler	19 471 000	19 471 000
		230 471 000	230 471 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 816	104 816
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 816	104 816
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 786	-19 799
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 988	-6 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 774	-26 787
	Redovisat restvärde vid årets slut	71 042	78 029

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	101 398	0
	Skattekonto	0	614
	Skattefordran	17 981	21 553
	Klientmedel hos SBC	1 574 086	986 065
		1 693 465	1 008 232

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna intäkter försäkringsersättning	0	499 920
	0	499 920

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	3,040 %	0	20 000 000	Löst
Handelsbanken	0,540 %	3 000 000	0	2018-09-28
Handelsbanken	1,620 %	10 000 000	10 000 000	2020-06-30
Handelsbanken	1,380 %	15 500 000	15 500 000	2020-09-01
Handelsbanken	1,360 %	9 000 000	9 000 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,180 %	18 000 000	0	2021-09-30
Handelsbanken	1,150 %	0	1 500 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		55 500 000	56 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		3 000 000	0	
		52 500 000	56 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 500 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	73 100 000	73 100 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Löner	3 000	3 000
Arvoden	45 650	45 650
Sociala avgifter	14 400	14 400
Ränta	44 960	49 880
Avgifter och hyror	632 644	632 083
Upplupna kostnader vattenskada	0	703 473
	740 654	1 448 486

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har initierat processen att installera nytt passersystem till portar och grindar.

De nya stadgarna som röstades igenom 2017 registreras under 2018 hos Bolagsverket. 

Styrelsens underskrifter

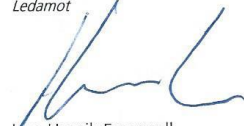
STOCKHOLM den 17/4 2018



Per David Ardler
Ledamot



Seven Georg Sven Davidsson
Ledamot



Lars Henrik Engervall
Ledamot



Jan Thomas Fredrik Holm
Ledamot



Irina Karlström
Ledamot



Per-Olov Sören Olofsson
Ledamot



Kezli Ong
Ledamot

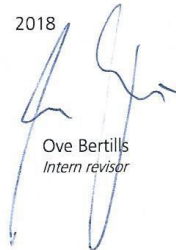


Jörgen Dag Erik Sandell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2018



Jörgen Götehed
Extern revisor



Ove Bertills
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Facklan nr 7, org.nr. 716414-2692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Facklan nr 7 för år 2017.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

JK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Facklan nr 7 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att föreningen visar ett underskott och att styrelsens förslag till vinstdisposition inte innehåller någon reservering till underhållsfond. Enligt föreningens stadgar ska avgiften säkerställa tillräckliga medel för att trygga underhåll.

Stockholm den 23/5 2018

Jörgen Götehed
BoRevision AB

Ove Bertills
Förtroendevald revisor