

Årsredovisning för

Brf Slipen 40

716420-1050

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

BRF Slipen 40
Org. nr 716420 - 1050

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slipen 40 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31.

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades 1987 och förvärvade fastigheten i april 2000.

STYRELSE

Styrelsens sammansättning har under verksamhetsåret varit:

2017-01-01-2017-05-10:

Jenny Svensson	ledamot, ordförande
Mikael Ek Rosell	ledamot, kassör
Sofia Edgren	ledamot
Ina Zackari Nääs	ledamot
Monika Hanson	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017 valdes följande styrelse:

Jenny Svensson	ledamot, ordförande
Mikael Ek Rosell	ledamot, kassör
Christoffer Fohrs	ledamot
Annika Thoresson	suppleant

Vid extrastämma den 28 juni 2017 valdes följande styrelse:

Jenny Svensson	ledamot, ordförande
Mikael Ek Rosell	ledamot, kassör
Christoffer Fohrs	ledamot
Anton Knudsen	ledamot
Carmencita Lundsten	ledamot
Annika Thoresson	suppleant

Vid föreningsstämman den 10 maj 2017 valdes Sofia Edgren till valberedning intill årsstämman 2018.

Styrelsen har under 2017 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 11 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017 valdes till föreningens revisor:
Stefan Persson, Convensia Revision

Allmänt om fastigheten

Verksamheten i föreningen ses över av den valda styrelsen och styrelsens arbete är mycket betydelsefullt. Här tas de beslut som påverkar medlemmarna i form av årsavgifter, underhåll av vår fastighet, boendemiljö, osv. Mycket av det praktiska arbetet utförs av styrelsemedlemmarna själva och när så anses lämpligt används tjänster och produkter från externa leverantörer.

För att se till att föreningens ekonomi är hälsosam har styrelsen bl.a. en kontinuerlig avstämning och uppföljning med den ekonomiske förvaltaren och revisor genom resultatuppföljning och granskning av bokslut. Styrelsen förhandlar om räntevillkor med banker och låneinstitut i samband med omläggning av lån samt fastställer amorteringar och löptider.

Fakturagranskning och attestering har utförts löpande av styrelsen. Under året har totalt tre informationsbrev skickats ut till medlemmarna.

Sedan den 1 juli 2008 är Veda House AB föreningens lokalhyresgäst.

Under år 2017 har inga större investeringar i fastigheten gjorts.

Golvet på takterrassen har bytts ut och utemöblerna har fått en uppfräschning. Automatisk belysning har installerats i trapphuset.

I april 2017 lades ett av föreningens lån om och i samband med det gjordes en amortering om 300 000 kr. Detta innebar en räntesänkning för år 2017 på 32 960 kr jämfört med år 2016.

Den 5 september 2015 gjordes en förändring av föreningens stadgar som möjliggör att en avgift kan tas ut av bostadsrättsinnehavare som får tillstånd att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Avgiften infördes vid årsskiftet 2015/2016 och berör samtliga andrahandsuthyrningar som styrelsen beviljar efter den 1 januari 2016. Avgiften uppgår till 10% av prisbasbelopp.

Underhållsplanen

Styrelsen ser regelbundet över den underhållsplan som finns för fastigheten och uppdaterar den efter behov.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Slipen 40 med adress Slipgatan 2, 117 39 Stockholm. Fastigheten ligger på Södermalm och tillhör Hornstulls stadsdelsnämnd och Högalids församling.

Byggnaden, som ursprungligen uppfördes 1939, totalrenoverades 1995/1996. Fastigheten har sju våningar (0-6) samt källare och vind. Byggnaden innehåller 48 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 787 m² och med följande fördelning:

Föreningen har 46 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Dessutom innehåller byggnaden en lokal om 134 m², som är upplåten med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2017 uppgår till 54 590 000 kr (föregående år 54 590 000 kr), varav 26 347 000 kr faller på byggnaden och 28 243 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 51 800 000 kr bostäder och 2 790 000 kr lokaler.

Arvoden

Under 2017 har styrelsearvoden utbetalats med 72 998 kr (75 000 kr) samt arbetsgivaravgifter med 22 936 kr (23 282 kr). Till extern revisor har utbetalats 19 750 kr (19 000 kr).

Överlåtelse och upplåtelser

Under 2017 har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 114 (1202), 121 (1301), 128 (1308), 135 (1407), 138 (1502), 141 (1505), 145 (1602) och 147 (1604) överlåtits till nya medlemmar.

Andrahandsupplåtelser

Fem andrahandsupplåtelser har beviljats under året (lägenheterna 101 (1001), 123 (1303), 126 (1306), 127 (1307) och 142 (1506)).

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Kostnaderna för reparationer och löpande underhåll (exkl. jourkostnad) har uppgått till 84 638 kr (förra året 112 620 kr).

Övriga fakta om föreningen

Städning	På entreprenad
Förråd	Till varje lägenhet finns ett källar- eller vindsförråd
Fönster	Tvåglasfönster, energiglas
Parkering	P-plats eller garage finns inte
Värme	Fjärrvärme ingår i avgiften
Vatten	Vatten ingår i avgiften
El	El ingår inte i avgiften
Tvättstuga	Två tvättpass med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp
Kabel-TV	Com hem basutbud ingår i avgiften
Bredband	Bredbandsbolaget, ingår inte i avgiften
Juridisk person	Godkänns inte som medlem

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB. Fastighetsskötseln har HSB Stockholm ombesörjt och städningen har utförts av Vanadiscare AB.

Avsättning till reparationsfonden skall inte längre göras, enligt föreningens nya stadgar.

Den sammanlagda låneskulden den 31 december 2017 uppgick till 8 700 000 kr (se nedan).

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2017-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2017-12-31
Swedbank	1,75	2022-04-25	3 000 000	-300 000	2 700 000
Swedbank	0,95	2019-03-25	2 500 000	-	2 500 000
Swedbank	rörlig	3 mån	500 000	-	500 000
Swedbank	1,39	2020-02-25	3 000 000	-	3 000 000
Totalt			9 000 000	-300 000	8 700 000

I Ägararkivet hos Lantmäteriet finns datapantbrev förvarade till ett belopp om 10 000 000 kr.

Nyckeltal i kr

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	653	713	713	653	712
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 061	5 236	5 236	5 236	5 236
Elkostnad/kvm totalyta	19	19	21	19	23
Värmekostnad/kvm totalyta	153	152	139	139	150
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	17	22	21	22

Totalyta= bostadsyta + lokalyta

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	23 722 223	7 900 066	-2 754 919	-420 321
Disposition av föregående års resultat			-420 320	420 321
Årets resultat				-383 731
Belopp vid årets utgång	23 722 223	7 900 066	-3 175 239	-383 731

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-383 731
jämte balanserade underskott	-3 175 239
Balanseras i ny räkning	-3 558 970

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 539 420	1 620 935
SUMMA INTÄKTER		1 539 420	1 620 935
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-136 755	-134 413
Reparationer		-84 639	-165 143
Taxebundna kostnader		-426 138	-412 251
Övriga driftskostnader		-100 430	-95 640
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-115 530	-137 013
Personalkostnader m.m.		-95 934	-98 282
Summa driftskostnader		-959 426	-1 042 742
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-729 282	-729 277
Avskrivningar inventarier och maskiner		-8 424	-11 386
Summa avskrivningar		-737 706	-740 663
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 697 132	-1 783 405
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	5	-	64
Räntekostnader m.m.	6	-135 000	-167 907
Summa finansiella poster		-135 000	-167 843
Skatter:			
Statlig inkomstskatt		-	-1 243
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-91 020	-88 764
Summa skatter		-91 020	-90 007
ÅRETS RESULTAT		-383 731	-420 321

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		10 277 765	10 277 765
Byggnader	4	25 603 219	26 332 501
Inventarier, verktyg och installationer	4	60 654	35 370
		<u>35 941 638</u>	<u>36 645 636</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga tillgångar	8	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 944 438</u>	<u>36 648 436</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	57 791	74 354
		<u>57 791</u>	<u>74 354</u>
Kassa, plusgiro och bank	10	1 039 490	1 018 392
Summa omsättningstillgångar		<u>1 097 281</u>	<u>1 092 746</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 041 719</u>	<u>37 741 182</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 722 223	23 722 223
Upplåtelseavgift		7 900 066	7 900 066
		<u>31 622 289</u>	<u>31 622 289</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 175 239	-2 754 919
Årets resultat		-383 731	-420 321
		<u>-3 558 970</u>	<u>-3 175 240</u>
Summa eget kapital		<u>28 063 319</u>	<u>28 447 049</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 700 000	9 000 000
Övriga långfristiga skulder		69 200	69 200
Summa långfristiga skulder		<u>8 769 200</u>	<u>9 069 200</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	12	72 876	87 859
Skatteskulder		8 124	8 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 200	128 950
Summa kortfristiga skulder		<u>209 200</u>	<u>224 933</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 041 719</u>	<u>37 741 182</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Som säkerhet för lånen har banken pantbrev till ett belopp på 15 000 000 kr. Resterande 10 000 000 kr finns som datapantbrev i det Publika Arkivet på Lantmäteriet.

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-292 711	-330 314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	737 706	740 663
Betald skatt	-91 020	-88 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	353 975	321 585
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 563	20 674
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-15 732	-76 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354 806	266 215
Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-33 708	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 708	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-300 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-
Årets kassaflöde	21 098	266 215
Likvida medel vid årets början	1 018 392	752 177
Likvida medel vid årets slut	1 039 490	1 018 392

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%

Stomkompl/innerväggar 1,93%

Värme och VS 4%

Fasad 4%

Fönster 2,37%

Yttertak 4%

Restpost inkl hiss 1,88%, 2,86%, 4,35%, 5%

Altaner /balkonger 4%

Inventarier 20 %

Maskiner 10 %

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 122 748	1 224 816
Hyror bostäder	111 156	111 156
Hyror lokaler	244 056	241 200
Fastighetsskatt, lokaler	27 900	24 180
Överlåtelseavgifter	7 840	4 432
Pantsättningsavgifter	5 376	3 101
Elavgifter	17 140	11 056
Diverse intäkter	3 204	994
Summa	1 539 420	1 620 935

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	71 732	69 000
Städning	21 528	31 116
Mattor	3 466	3 400
Gården	21 245	14 357
Hiss, service och besiktning	6 825	9 001
Förbrukningsmaterial	11 959	7 539
Summa	136 755	134 413

Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Reparation lokaler	7 991	27 250
Reparation tvättstuga	20 188	6 586
Reparation lås	2 389	7 147
Reparation portar och dörrar	1 567	1 363
Reparation VVS	14 942	18 102
Reparation elinstallationer	27 724	15 826
Reparation hiss	1 550	2 016
Reparation tak	8 288	5 580
Reparation fasad	-	28 750
Försäkringsskador	-	52 523
Summa	84 639	165 143

Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	36 826	37 176
Värme	294 776	292 920
Vatten	41 141	32 319
Sophämtning	53 395	49 836
Summa	426 138	412 251

Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	39 432	35 868
Kabel-TV och bredband	60 998	59 772
Summa	100 430	95 640

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	19 750	19 000
Utgift styrelse och stämma	8 624	7 049
Ekonomisk förvaltning	63 000	63 000
Administrationskostnader	7 310	6 725
Konsultarvoden	938	10 192
Avgifter till organisation	5 600	5 600
Övriga driftskostnader	10 308	25 447
Summa	115 530	137 013

Personalkostnader m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner	-	-
Styrelsearvode	72 998	75 000
Arbetsgivaravgifter	22 936	23 282
Summa	95 934	98 282

Not 4 Byggnad och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Stomme och grund	10 855 299	10 855 299
Avskr stomme och grund	-1 235 709	-1 127 624
Restvärde	9 619 590	9 727 675
Stomkompl/innerväggar	7 753 785	7 753 785
Avskr stomkompl/innerväggar	-1 172 163	-1 022 581
Restvärde	6 581 622	6 731 204
Värme och VS	4 195 861	4 195 861
Avskr värme och VS	-986 234	-817 306
Restvärde	3 209 627	3 378 555
Fasad	1 550 757	1 550 757
Avskr fasad	-364 504	-302 070
Restvärde	1 186 253	1 248 687
Fönster	1 076 713	1 076 713
Avskr fönster	-209 675	-184 173
Restvärde	867 038	892 540
Yttertak	620 303	620 303
Avskr yttertak	-145 802	-120 828
Restvärde	474 501	499 475
Restpost inkl hiss	2 481 213	2 481 213
Avskr restpost inkl hiss	-714 629	-624 747
Restvärde	1 766 584	1 856 466
Altaner /balkonger	2 481 211	2 481 211
Avskr altaner /balkonger	-583 207	-483 312
Restvärde	1 898 004	1 997 899
Inventarier	112 901	112 901
Avskrivningar inventarier	-112 901	-112 901
Maskiner	115 748	82 040
Avskrivningar maskiner	-55 094	-46 670
Restvärde	60 654	35 370

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	31 210 081	31 210 081
- Nyanskaffningar	33 708	
- Avyttringar och utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 842 210	-4 101 547
- Årets avskrivning enligt plan	-737 706	-740 663
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	25 663 873	26 367 871

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	26 347 000	26 347 000
Taxeringsvärde mark:	28 243 000	28 243 000
Summa taxeringsvärde	54 590 000	54 590 000

Not 5 Ränteintäkter m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skatteränta	-	64
Summa	-	64

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skatteränta	64	-
Låneräntor	132 051	165 011
Kapital- och bankkostnader	2 885	2 896
Summa	135 000	167 907

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt lokaler	27 900	27 900
Fastighetsavgift	63 120	60 864
Summa	91 020	88 764

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	8 090	-
Skattekonto	130	194
Skattefordran	6 468	8 724
Förskottsbetalda kostnader	43 103	65 436
Summa	57 791	74 354

Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bank	1 039 490	1 018 392
Summa	1 039 490	1 018 392

Not 11 Långfristiga skulder

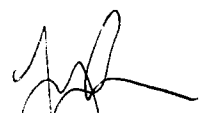
	2017-12-31	2016-12-31
Lån Swedbank	3 000 000	3 000 000
Lån Swedbank	2 500 000	2 500 000
Lån Swedbank	500 000	500 000
Lån Swedbank	2 700 000	3 000 000
Kunddeposition	69 200	69 200
Summa	8 769 200	9 069 200

Not 12 Kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	72 876	87 859
Skatteskuld	8 124	8 124
Upplupna räntekostnader	18 918	31 297
Upplupna kostnader	58 197	49 386
Förskottsbetalda avgifter	18 815	16 340
Förskottsbetalda hyror	32 270	31 926
Summa	209 200	224 932

Underskrifter

Stockholm den 8 mars 2018


Jenny Svensson
Ordförande


Mikael Ek Rosell

Christoffer Fohrs

Anton Knudsen


Carmensita Lundsten



Min revisionsberättelse har avgivits den 5 april 2018


Stefan Persson
Convensia Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slipen 40
Org.nr. 716420-1050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slipen 40 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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. Våra 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 Brf Slipen 40 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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.

Stockholm den 5 april 2018

Stefan Persson

Auktoriserad revisor