

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF ERIKSGATAN 17

769627-3031

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Brf Eriksgatan 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-13. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-12-10.

Föreningen blev fastighetsägare 2015-04-15.

Styrelsens säte: Uppsala län, Uppsala kommun

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Uppsala Luthagen 28:10.

Föreningens gatuadresser: Eriksgatan 17,19, 21, 752 18 Uppsala.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Uppsala.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när de normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde.

Vår förening har ett kassaflöde på 129 kr/kvm under 2017 och budgeterat 100 kr/kvm för 2018. Avsättning till underhållsfond enligt stadgar är 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Årets avsättning har skett på basis av föreningens underhållsplan samt kassaflöde vilket ger 100 kr/kvm.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Tobias Forsmarker	Ordförande	2018
Joakim Jansson	Ledamot	2018
Per Edehult	Ledamot	2018
Victor Pontén	Ledamot	2018
Malin Wrigstad	Ledamot	2018
Susanne Post-Edung	Suppleant	2018
Henrik Engelmark	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 19 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Föreningsvald revisor: Sune Johansson, RevisorsHuset i Uppsala.

Valberedning

Göran Henriksson, Hus 19.
Lars Lindroth, Hus 21.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
UBC Teknisk Förvaltning AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Uppsala Luthagen 28:10 har en tomtareal om 2 585 kvm.
Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 1957-58 och 1983-84. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1970 respektive 1983. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av en äldre byggnadskropp om 3 våningar och två nyare byggnadskroppar om 2 våningar vardera. Sammantaget 26 lägenheter där 22 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 4 stycken är hyresrätter. Till fastigheten hör också 3 förråd, 1 kontorslokal, 1 källarlokal, 11 garageplatser och 9 parkeringsplatser. Den totala boytan uppgår till 1 763,40 kvm och lokalytan 103 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6 stycken 1 rum och kök
8 stycken 2 rum och kokvrå/kök
10 stycken 3 rum och kokvrå/kök
2 stycken 4 rum och kokvrå/kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-11. 12st medlemmar var närvarande och 12 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Extrastämma: Styrelsen har valt att kalla till en extrastämma i ärendet kring val utav ny revisor och inval utav ytterligare en styrelsemedlem. 2017-01-30 klockan 17.30.

Underhåll och underhållsplan

Under detta räkenskapsår så har styrelsen tagit in en konsult för att förnya och förbättra föreningens underhållsplan. I och med detta har styrelsen satt in sig i planen och ekonomin bättre på så sätt att en mer säkrare och hållbar plan har gjorts.

Utfört underhåll

Undercentralen har setts över och uppdaterats. Gammalt har ersatts med nytt och det som tidigare ej varit kompatibelt med resterande komponenter har bytts ut så att hela UC jobbar som ett med sig själv. Detta gjordes för att komma i bukt med vattensystemet.

Framtida underhåll

I framtiden har vi planerat att renovera och förnya ventilation i Hus 19.

Vi kommer även att byta ut dörrar till säkerhetsdörrar samt sätta upp postboxar i varje trapphus. Detta kommer även betyda att vi förnya nyckelsystemet då det som finns är uråldrigt.

Elen kommer även den förnyas i fastigheten. Men bara från El-Centralen i källaren till centralen i varje lägenhet.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 36(31) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 8(5) stycken överlåtelse under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr)

Avgiftshöjning med 8% för 2016 är genomförd i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	1 600	1 593	993
Årets resultat	- 792	- 23	- 168
Totalt eget kapital	41 317	36 317	36 340
Balansomslutning	61 137	53 106	52 334
Soliditet	67,6%	68,4%	69,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	55 929	50 702	51 114
Taxeringsv, byggnader och mark	31 202	31 202	22 558
Taxeringsvärde, byggnader	20 513	20 513	15 087
Årsavgift kr/kvm	699	680	475
Låneskuld	20 717	15 591	15 591
Låneskuld kr/kvm	13 413	10 094	10 094
Belåningsgrad	66%	50%	69%
Amortering under året	77	-	-
Medelränta	1,28%	1,14%	0,79%
Likvida medel	5 098	592	1 097
Likviditet	944%	54%	276%
Kassaflöde, kr/kvm	127	209	195
Avsättning yttre fond, kr/kvm	100	100	100

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Eget kapital

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 507 424		189 595	-357 197	-22 920
Förändring under året	2 663 723	1 801 277			
Disp. enl. stämmobeslut				-22 920	22 920
Avsättning yttre fond			154 500	-154 500	
Årets resultat					-791 983
Belopp vid årets utgång	39 171 147	1 801 277	344 095	-534 616	-791 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-380 117
Avsättning till fond för yttre underhåll	-154 500
Ianspråktagande yttre fond	0
Årets resultat	-791 983
Summa	-1 326 600

Styrelsen förslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 326 600
--	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 600 007	1 593 031
Summa rörelseintäkter		1 600 007	1 593 031
Rörelsekostnader			
Drift	3	-882 663	-966 962
Periodiskt underhåll	4	0	0
Övriga externa kostnader	5	-131 602	-853
Personalkostnader	6	-115 997	-57 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 029 125	-412 519
Summa rörelsekostnader		-2 159 387	-1 437 885
Rörelseresultat		-559 380	155 146
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-232 604	-178 066
Resultat efter finansiella poster		-791 984	-22 920
Årets resultat		-791 984	-22 920

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	55 929 302	50 702 156
Pågående byggnation	10	0	1 707 573
Summa materiella anläggningstillgångar		55 929 302	52 409 729
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		55 979 302	52 459 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 422	19 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 813	34 001
Summa kortfristiga fordringar		60 235	53 423
<i>Kassa och bank</i>	12, 13	5 097 962	592 446
Summa omsättningstillgångar		5 158 197	645 869
SUMMA TILLGÅNGAR		61 137 498	53 105 598

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 972 424	36 507 424
Fond för yttre underhåll		344 095	189 595
Summa bundet eget kapital		41 316 519	36 697 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-534 616	-357 196
Årets resultat		-791 984	-22 920
Summa fritt eget kapital		-1 326 600	-380 116
Summa eget kapital		39 989 919	36 316 903
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	20 601 301	15 591 451
Summa långfristiga skulder		20 601 301	15 591 451
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	116 100	0
Leverantörsskulder		135 955	902 822
Skatteskulder		3 124	9 026
Övriga skulder		80 000	80 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	211 099	205 396
Summa kortfristiga skulder		546 278	1 197 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 137 498	53 105 598

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen har vid bokslut 2017-12-31 valt att gå över till redovisningsprincip K3. En ny avskrivningsplan har upprättats. Styrelsen har bedömt kvarvarande nyttjandeperiod på komponenterna.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Byggnader 2,7 (Genomsnitt)

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Skatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 (1 268) kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgift från bostadsrätter	1 079 229	1 049 740
Hysesintäkter, bostäder	145 736	287 054
Hysesintäkter, lokaler	2 400	2 400
Hysesintäkter, garage	81 633	90 067
Hysesgaranti, Heimstaden	77 690	77 711
Kabel-TV	2 040	2 040
Bredband	82 834	76 750
Övriga intäkter	128 445	7 269
Summa	1 600 007	1 593 031

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll, se spec. nedan	75 392	239 069
El	52 122	58 103
Uppvärmning	270 235	273 181
Vatten och avlopp	48 499	37 278
Avfallshantering	35 765	42 830
Snörenhållning	1 469	3 282
Besiktningkostnader	0	3 125
Fastighetsförsäkring	31 104	20 638
Försäkringsersättningar	0	-6 185
Kabel-TV och bredband	96 117	73 448
Fastighetsskötsel	75 675	68 376
Lokalvård	46 500	46 500
Fastighetsskatt lokaler	3 130	3 130
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	34 190	32 968
Förbrukningsinventarier	42 694	3 500
Förbrukningsmaterial	97	6 787
Programvaror	3 101	2 766
Administrativ förvaltning	56 189	52 154
Övriga förvaltningskostnader	10 384	6 012
Summa	882 663	966 962

Specificering av löpande underhåll

Inköp materiel och varor till underhåll/reparationer	8 330	9 003
Bostäder VVS	15 770	139 133
Gemensamma utrymme	14 145	41 214
Ventilation	28 701	0
Installationer	8 446	12 750
P-plats	0	9 144
Försäkringsskador	0	27 825
Summa	75 392	239 069

Not 4 Periodiskt underhåll

2017	2016
0	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Hemsidor och övrig datareklam	2 969	0
Extern revisor	3 355	0
Underhållsplan	40 000	0
Konsultarvode	85 000	0
Dröjsmålsavgifter	278	120
Övriga kostnader	0	733
Summa	131 602	853

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 600	44 300
Sociala kostnader	26 397	13 251
Summa	115 997	57 551

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader*	1 029 125	412 519
Summa	1 029 125	412 519

*Föreningen har vid bokslut 2017-12-31 valt att gå över till redovisningsprincip K3. En ny avskrivningsplan har upprättats. Styrelsen har bedömt kvarvarande nyttjandeperiod på komponenterna.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränta fastighetslån	232 604	178 066
Summa	232 604	178 066

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	34 523 220	34 523 220
Årets investeringar	4 548 968	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	1 707 573	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 779 491	34 523 220
Ingående avskrivningar	-825 038	-412 519
Årets avskrivningar byggnader	-1 029 125	-412 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 854 163	-825 038
Ingående anskaffningsvärde mark	17 003 974	17 003 974
Utgående anskaffningsvärde mark	17 003 974	17 003 974

Utgående redovisat värde	55 929 302	50 702 156
Taxeringsvärden byggnader	20 513 000	20 513 000
Taxeringsvärden mark	10 689 000	10 689 000
Summa	31 202 000	31 202 000
Bokfört värde byggnader	38 925 328	33 698 182
Bokfört värde mark	17 003 974	17 003 974
Summa	55 929 302	50 702 156

Fastighetsbeteckningar: Uppsala Luthagen 28:10

Marken innehas med äganderätt.

Nybyggnadsår/värdeår: 1970 respektive 1983 enligt taxeringsbesked. Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående renovering badrum/VVS	0	1 707 573
	0	1 707 573

Kostnaden har under 2017 bokats om till byggnader och blivit objekt för avskrivning.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	10 966	9 172
Fortnox	513	399
Kabel-TV	0	6 805
Fastighetsskötsel	18 000	17 625
Internet	6 805	0
Bostadsrätterna	4 529	0
Summa	40 813	34 001

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	5 097 962	592 446
Summa	5 097 962	592 446

Not 13 Kredit för företagskort

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på kredit uppgår till	15 000	15 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek - löpande 90dagar	1,10	löpande	5 171 451	5 171 451
Stadshypotek	1,10	2018-02-14	2 000 000	0
Stadshypotek	1,09	2019-03-30	5 183 950	5 210 000
Stadshypotek	1,38	2020-03-30	5 210 000	5 210 000
Stadshypotek	1,15	2021-01-30	3 152 000	0
Summa			20 717 401	15 591 451

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 20 136 901 kronor (18 471 451 kronor).

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
	21 587 520	21 587 520
	21 587 520	21 587 520

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsinsbetalningar	0	6 268
Förutbetalda hyror och avgifter	100 542	101 789
Styrelsearvode	44 500	44 500
Sociala avgifter	14 427	14 427
Räntekostnad	41 630	31 767
Extern revision	10 000	6 645
Summa	211 099	205 396

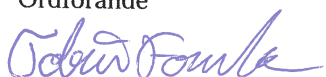
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgift:

Ingen budgeterad justering för 2018.

Uppsala 2018-05 -07

Tobias Forsmarker
Ordförande



Victor Pontén



Per Edehult



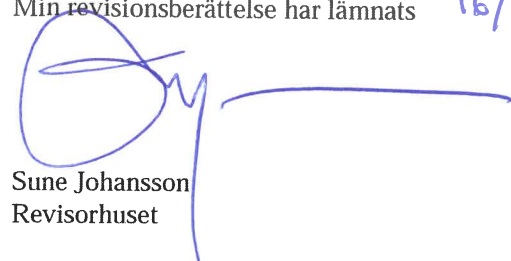
Joakim Jansson



Malin Wrigstad



Min revisionsberättelse har lämnats 16/5 2018



Sune Johansson
Revisorhuset

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksgatan 17
Org.nr 769627-3031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksgatan 17 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 Eriksgatan 17 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 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:

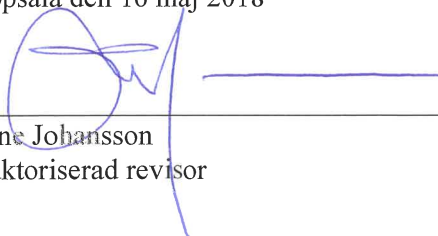
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Uppsala den 16 maj 2018



Sune Johansson
Auktoriserad revisor