



ÅRSREDOVISNING I BRF MURAREN 1

715200-1090 (org nummer)

RÄKENSKAPSÅRET

2017-01-01- - 2017-12-31

Styrelsen för bostadsrättföreningen Muraren nr 1 (org nummer 715200-1090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättföreningen registrerades 1957-08-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Irene Katzman	ledamot, ordförande
Jonas Berg	ledamot, vice ordförande
Malin Blix	ledamot, sekreterare t o m 170515, därefter kassör
Stefan Olsson	ledamot, sekreterare fr o m 170515
Ann Beis	ledamot
Jan Waleborg	suppleant
Viet Van	suppleant

Irene Katzman, Stefan Olsson, Jonas Berg och Jan Waleborg är valda till föreningsstämman 2018.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 ordinarie protokollförda sammanträden. Möten har hållits med Fastighetsägarna i Stockholm, med KONE, med föreningens hyresgäst (Förskolan) och dessutom har en styrelsemedlem deltagit i förskolans föräldramöte. Under verksamhetsåret har medlemmar i styrelsen deltagit i seminarier och kurser anordnade av Fastighetsägarna Stockholm samt Bostadsrätterna.

Revisor

Börje Krafft
Add & Subtract AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:
Ann Maliniak (sammankallande)
Anna Bergman
Anders Pettersson
Alexander Renström

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-15. På stämman deltog 25 medlemmar. 2 extra stämmor har hållits dels 2017-03-20, dels 2017-11-14.

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar, två lägenheter har hyrts ut i andra hand.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Muraren 3 i Solna stad, belägen på adressen Nybodagatan 7. Bostadsrättsföreningen bildades år 1958 och är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Fastigheten rondaras och besiktigas veckovis av fastighetsskötare enligt avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Följande avtal finns vid årets slut tecknade för att ombesörja skötseln av fastigheten;

Allmän fastighetsskötsel:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bredband,TV o telefoni:	COMHEM
Drift- o funktionskontroll av värmesystemet:	Energisparkonsult AB
Ekonomisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entrémattan:	Berendsen Textil Service AB
Hissarna:	KONE AB
Lokalvård:	KEAB-gruppen
Nyckelsystemet:	Aptus Hosting
Parkeringsbevakning:	Q-park
Sotning och OVK	Solna/Sundbybergs sotningsdistrikt
Takskötsel/snöskottning:	A. W. Jonæson Bleck & Plåtslageri AB
Tidningsåtervinning:	Stena Recycling AB
Trädgårdsskötsel:	K E Hagslätts Markservice AB

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har två lägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare under verksamhetsåret.

Föreningen hyr ut en lokal om cirka 300 kvm.

Föreningens nuvarande hyresman är: Förskolan Virvelvinden, Lisa och Ellie Förskolor AB, Box 150 50, 104 65 Stockholm.

P-platser och garage

På föreningens fastighet finns 23 parkeringsplatser och 5 garage, vilka hyrs ut till medlemmar och föreningens lokalhyresgäst, 1 garage används som cykelgarage.

Ekonomi

Föreningen har fem lån i Swedbank på sammanlagt cirka 20 miljoner kronor. Under året har en extra armortering på 250 000 kr inbetalats. Föreningen har en fortsatt välskött ekonomi. Fr o m 2014 har föreningen valt den sk K 2-modellen som redovisningsmetod, innebärande

bl a att investeringar direktavskrives och kommer att läggas på årets resultat. Detta medför bl a att man behöver titta på föreningens ekonomiska flöde och årets resultat för att få en rättvis bild av föreningens ekonomi.

Avgifter och hyror

Under året har ingen avgiftshöjning skett.

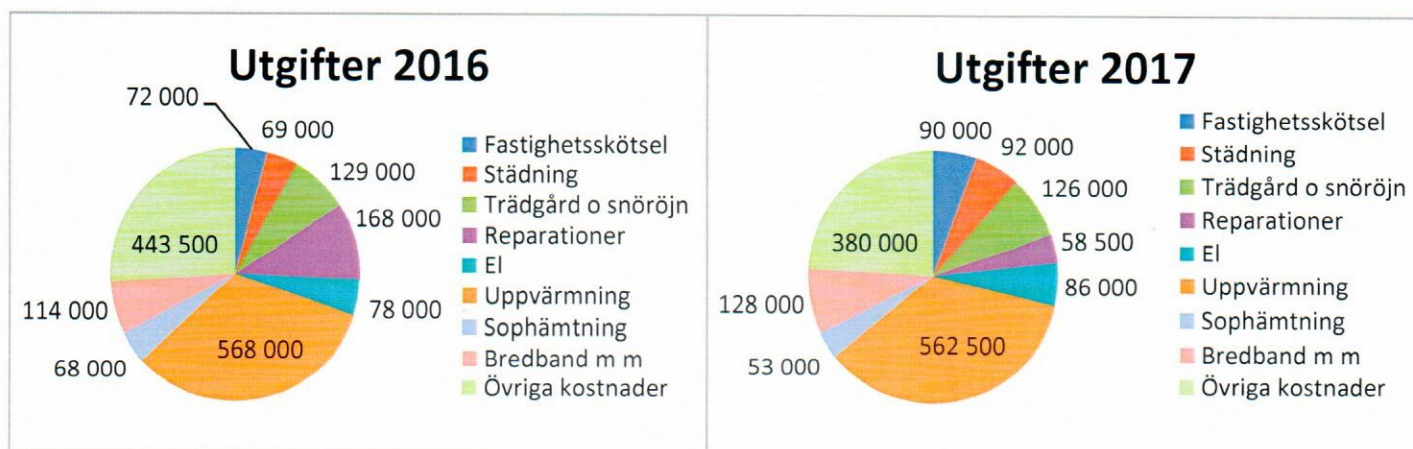
Hyran för lokalen är avtalsenligt indexreglerad. Justering sker varje år.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB samt Bostadsrätterna.

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

Utgiftsbild driftkostnader



Murarbladet

Föreningen har ett medlemsblad, Murarbladet, som under 2017 utkommit 5 gånger.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brformuraren1.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

År	Åtgärd
2017	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lackering av hissgolven 2. Byte av värmeslingorna på taket 3. Snörasskydd på taket har installerats 4. Justering av elementen i vissa lägenheter 5. Genomgång av husets fläktar på vinden samt ventilationen i tvättstugan 6. Slamtömning är genomförd 7. Rensning i cykelkällaren är genomförd 8. Ytskiktsrenovering i kvarvarande garage 9. Ytskiktsrenovering av piskbalkongen 10. Ändring av föreningens stadgar 11. Beslut om införande av kollektivt el-avtal 12. Rengöring av sopnedkast
2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inköp av ny cirkulationspump till värmecentralen 2. Lagning av vattenläcka i styrelserummet 3. Tätning/Övertäckning av skorstenen 4. Lagning av husets sockel 5. Inköp av 2 nya tvättmaskiner 6. Inköp av ny dator till styrelserummet 7. Renovering av balkongtaken på 12:e våningen 8. Byte av entreprenör avseende husets lokalvård 9. Golvvård på samtliga trapplan 10. Ytskiktsrenovering av 3 garage 11. Översyn av husets värmesystem och elementinventering har påbörjats 12. Garantibesiktning av föreningens fönster har genomförts 13. Avtal slutet med COMHEM avseende kollektivanslutning som föreningens bredbandsleverantör 14. Uppfräschning/målning av tvättstugan har genomförts
2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Höjning av befintligt staket mot Skytteholmsparken 2. Ny underhållsplan har upprättats 3. Nya garageportar har installerats 4. Armaturen har bytts ut i torkrummen och mangelrummet 5. Brandskyddsinspektion har genomförts 6. Sprickor i fasaden har lagats 7. Fuktskador på vinden har åtgärdats 8. Skorstenen har reparerats 9. Påbörjat arbetet med att anlita COMHEM som föreningens bredbandsleverantör
2014	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ombesiktning av de nya fönstren 2. Injustering av ventilationen i samtliga lägenheter 3. Påbörjat arbetet med utbyte av samtliga garagedörrar 4. Slutit avtal angående säkerhetsåtgärder o snöröjning av taket

5. Installerat ventilation i grovsoprummet
6. Ytterligare cykelställ har installerats
7. Ommålning av räcket vid entrén
8. Inköp av ny skrivare till styrelserummet

- 2013
1. Städavtal har upprättats med Fastighetsägarna
 2. Stamspolning har skett i samtliga lägenheter
 3. OVK-besiktning har skett i samtliga lägenheter

Väsentliga händelser under år 2017

Avbetalning av ett av föreningens lån med 250 000 kr. Föreningens stadgar justerades med anledning av ändrad lagstiftning. Gemensam vårstädning av föreningens utemiljö genomfördes under verksamhetsåret liksom utrensning av övergivna cyklar. Beslut om införande av kollektivt el-avtal fattades. Genomförandet kommer att ske under 2018. Ett lyckat Luciamingel hölls för fjärde året i rad.

Planerade framtida underhåll

Åtgärd	Prel år
• Stamspolning	2018
• Byte av befintliga brandvarnare	2018
• Byte av el-mätare	2018
• Införande av kollektivt el-avtal	2018
• Renovering av marken på förskolans lekplats	2018
• Byte av rören i pumprummet	2018
• Ommålning av taket	2019
• Byte av elservice	2019
• Byte av ventilationstrummorna	2019
• Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska utföras vart 6:e år och rapporteras till kommunen	2019
• Byte av utrustningen i tvättstugan sker vid behov	

Övrigt

Styrelsen har ambitionen att underhålls- och förbättringsåtgärder ska ske på sådant sätt att vi i det längsta behåller karaktären av 50-tals hus och att det syns att vi är en välmående bostadsrättsförening. Arbeten och underhåll i fastigheten ska ske med material som är certifierat ur miljösynpunkt.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 230	3 222	3 227	3 218
Resultat efter fin. poster (tkr)	341	-47	-153	76
Rörelseresultat	680	388	419	722
Balansomslutning	20 979	21 146	21 637	22 217
Fond för yttre underhåll	360	151	397	298

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	738 000	151 365	-728 904	-47 400	113 061
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll		208 862	-208 862		
Balanseras i ny räkning			-47 400	47 400	
Årets resultat				340 992	340 992
Belopp vid årets utgång	738 000	360 227	-985 166	340 992	454 053

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-985 166
Årets resultat	340 992
Totalt	-644 174
Avsättning till yttre fond	297 504
Balanseras i ny räkning	-941 678
Summa	-644 174

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 230 162	3 222 290
Övriga rörelseintäkter	3	550	3 367
Summa rörelseintäkter		3 230 712	3 225 657
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 721 500	-2 000 923
Övriga externa kostnader	5	-39 306	-43 873
Personalkostnader och arvoden	6	-101 227	-99 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688 489	-693 816
Summa rörelsekostnader		-2 550 522	-2 838 002
Rörelseresultat		680 190	387 655
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 282	-435 168
Summa finansiella poster		-339 198	-435 055
Resultat efter finansiella poster		340 992	-47 400
Resultat före skatt		340 992	-47 400
Årets resultat		340 992	-47 400

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 530 121	19 182 273
Inventarier, maskiner och installationer	8	142 424	96 432
Summa materiella anläggningstillgångar		18 672 545	19 278 705
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		18 674 545	19 280 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-2 168
Övriga fordringar		-	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 785	67 705
Summa kortfristiga fordringar		80 785	65 648
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 224 422	1 800 062
Summa kassa och bank		2 224 422	1 800 062
Summa omsättningstillgångar		2 305 207	1 865 710
SUMMA TILLGÅNGAR		20 979 752	21 146 415

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 000	738 000
Fond för yttre underhåll		360 227	151 365
Summa bundet eget kapital		1 098 227	889 365
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-985 166	-728 904
Årets resultat		340 992	-47 400
Summa fritt eget kapital		-644 174	-776 304
Summa eget kapital		454 053	113 061
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 750 000	20 200 000
Summa långfristiga skulder		19 750 000	20 200 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	11	200 000	200 000
Leverantörsskulder		144 463	149 532
Skatteskulder		5 475	2 655
Övriga skulder		23 220	22 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		402 541	458 247
Summa kortfristiga skulder		775 699	833 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 979 752	21 146 415

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,50%	(1,50%)
Balkonger	2,69%	(2,69%)
Stambyte	2,00%	(2,00%)
Belysning	5,00%	(5,00%)
Hissar	3,33%	(3,33%)
Ventilation	10,00%	(10,00%)
Markarbeten	5,00%	(5,00%)
Installationer	10,00%	(20,00%)
Renovering fönster	2,00%	(2,00%)
Markarbeten	6,50%	(6,50%)
Torktumlare	20,00%	(20,00%)
Tvättmaskin	20,00%	(20,00%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 750 640	2 750 640
Hyror	469 668	465 816
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 371	1 772
Övriga hyresintäkter	4 483	4 062
	3 230 162	3 222 290

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övrigt	550	3 367
Summa	550	3 367

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	89 983	71 880
Städning	92 264	69 105
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 565	8 570
Trädgårdsskötsel	77 978	74 191
Snöröjning	48 178	54 796
Reparationer	58 692	167 793
El	86 164	78 092
Uppvärmning	562 587	567 717
Vatten	67 297	62 122
Sophämtning	52 859	68 276
Försäkringspremie	53 553	73 428
Fastighetsavgift bostäder	78 900	76 080
Fastighetsskatt lokaler	31 680	31 680
Övriga fastighetskostnader	13 674	73 036
Kabel-tv/Bredband/IT	127 996	114 119
Förvaltningsarvode ekonomi	97 866	100 125
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 837	-
Panter och överlåtelser	6 935	1 328
Övriga externa tjänster	19 437	17 255
	1 576 445	1 709 593
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	40 829
El	61 350	-
Lås	10 044	-
Byggnad	48 480	47 813
Tak	25 181	15 938
Fasader	-	150 000
Fönster	-	8 000
Balkonger	-	28 750
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 721 500	2 000 923

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	9 025	6 579
Konsultarvode	10 281	17 294
Revisionarvode	20 000	20 000
Summa	39 306	43 873

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	78 000	75 000
Sociala kostnader	23 227	24 390
	101 227	99 390

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 165 464	7 165 464
-Ombyggnad	20 788 379	20 788 379
-Mark	399 900	399 900
-Markanläggning	394 460	394 460
	28 748 203	28 748 203
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 565 930	-8 913 778
-Årets avskrivning enligt plan	-652 152	-652 152
	-10 218 082	-9 565 930
Redovisat värde vid årets slut	18 530 121	19 182 273
Taxeringsvärde		
Byggnader	50 098 000	50 098 000
Mark	49 070 000	49 070 000
	99 168 000	99 168 000
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	3 168 000	3 168 000
	99 168 000	99 168 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	735 275	735 275
-Nyanskaffningar	82 329	
	<u>817 604</u>	<u>735 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-638 843	-597 179
-Årets avskrivning enligt plan	-36 337	-41 664
	<u>-675 180</u>	<u>-638 843</u>
Redovisat värde vid årets slut	142 424	96 432

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	1 629	1 293
Sparkonto	542 616	544 065
Sparkonto	3 231	3 231
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 676 946	1 251 473
Summa	2 224 422	1 800 062

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	738 000	-	151 365	-728 904	-47 400	113 061
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			208 862	-208 862		
Balanseras i ny räkning				-47 400	47 400	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					340 992	340 992
Belopp vid årets utgång	738 000	-	360 227	-985 166	340 992	
Totalt bundet eget kapital			1 098 227	Totalt fritt eget kapital		454 053
				-644 174		

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2017-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2016-12-31</i>
Swedbank	2021-06-23	1,69%	4 700 000	4 700 000
Swedbank	2020-04-17	1,83%	3 750 000	3 750 000
Swedbank	3-månader	0,54%	1 750 000	2 000 000
Swedbank	2018-04-25	2,32%	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2019-06-19	1,29%	4 750 000	4 950 000
			19 950 000	20 400 000
Övriga skulder till kreditinstitut			-200 000	-200 000
			19 750 000	20 200 000

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	23 200 000	23 200 000
Summa ställda säkerheter	23 200 000	23 200 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter


Stockholm 2018-03-15



Irene Katzman



Jonas Berg



Malin Blix



Ann Beis



Stefan Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-03-29



Börje Krafft
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Muraren 1

Org.nr 715200-1090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Muraren 1** för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 Muraren 1** för räkenskapsåret 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:

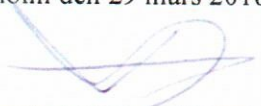
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 29 mars 2018


Börje Krafft
Auktoriserad revisor

