

ÅRSREDOVISNING

Brf Storuvén

Org.nr. 702002-7558

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning, samt uthyrning av affärslokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten i Uven Större i Högalids församling i Stockholms kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1968-1969.

Styrelsen har haft sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket i juni 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Under verksamhetsåren 2014-2017 har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Under 2014 färdigställdes fyra nya lägenheter på taket till Brännkyrkagatan 77 (totalt 312 m²). I samband med detta bygge byttes och förlängdes de två hissarna i Brännkyrkagatshuset. Även hissen i Hornsgatshuset ersattes under 2014 på grund av åldersskäl med en ny hiss.

Under 2014 slutfördes stambyte och byte av ventilationssystemet till ett FTX-system (fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning). För att kunna utnyttja det nya ventilationssystemets fördelar byttes också samtliga fönster och fönsterdörrar till energieffektiva, aluminiumbeklädda treglasfönster med god ljudisolering.

I samband med stambytet installerades avfallskvarnar i flertalet lägenheter, vilket minskat mängden hushållssopor radikalt och därmed kostnaderna.

Våren 2014 konstaterades att 22 av de 1998-99 påhängda balkongerna inte var korrekt infästa i husens bärande konstruktion. En förstärkning av infästningarna gjordes under sommaren 2014.

2015 målades de tre trapphusen och golven polerades. Arbetet med att förse alla gemensamma utrymmen, inkl trapphusen, med LED-belysning med närvarosensorer har slutfördes.

2015 försågs garagedriften och pelarna i garaget med påkörningsskydd. Samma år gjordes däcksförrådet mera brandsäkert genom bättre väggar och ny dörr. Slutligen sattes nödutgångsskyltar med belysning upp i källarvåningarna.

2016 iordningsställdes ytterligare ett förråd i gatuplanet mot Brännkyrkagatan för i första hand barnvagnar, pulkor och några cyklar.

2016 gjordes en brandbesiktning och då konstaterades vissa brister i brandskyddet varför vi tvingades beställa ett större takarbete och öppna upp en röklucka på Hornsgatshuset som av okända skäl blivit igenlagd för flera år sedan. Luckan sattes på plats våren 2017.

2017 lät vi göra en renovering av däcksförrådet som hade gamla fuktskador i taket. Samtidigt sattes nya hyllor in för att underlätta hanteringen av tunga och otympliga däck.

Vid tidigare genomförd OVK (2014) fanns påpekanden om icke godkända köksfläktar i ett antal lägenheter. Dessa 14 byttes ut under våren.

Mars 2017 monterades nya säkerhetsdörrar till cykel- och barnvagnsrummen intill Brännkyrkagatan 77s båda entréer.

I maj 2017 utfördes garagestädning.

En trädgårdsfirma har under 2017 övertagit ansvaret för att sköta gården.

OVK-besiktning genomfördes under september och oktober 2017. Besiktningen blev godkänd och gäller fram till 2020.

Filmning och spolning genomfördes hösten 2017 av avloppsrör i garageplan. I förebyggande syfte kommer spolning att ske två ggr/år från och med 2018.

I slutet av 2017 drabbades vi – liksom stora delar av Stockholms stad – av ett mycket besvärande sopherteringskaos. Stockholm Vatten, (som sköter sopherteringen), bytte entreprenör och det medförde avsevärda störningar i hanteringen, Inte minst för vår hyresgäst McDonalds.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
51	lägenheter (bostadsrätt)	4 095
2	affärslokaler (hyresrätt)	1 058
41	garageplatser (bil och MC)	ca 650

24 garageplatser är bostadskomplement till specifika lägenheter. Övriga 17 platser hyrs ut primärt till föreningens medlemmar.

I fastigheten finns tvättstuga med efterbehandlingsrum, cykel- och barnvagnsförråd, pingisrum med ett mindre bibliotek samt bastu och träningslokal. I garaget finns även ett däckförråd och möjlighet att tvätta bilen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JRE", "M", "AL", "OM", "ett", and "PA".

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2017-03-13, vari 18 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta styrelsens förslag till nya stadgar som i allt väsentligt följer de sk "normalstadgarna".

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-22. På stämman deltog 30 medlemmar varav 26 med rösträtt på mötet. Föreningen hade vid årets slut 51 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Oscar Molin	ordförande
Göran Lindberg	sekreterare
Isac Hellwig	ekonomi
Rolf Carlsson	fastighet
Henric Gustafsson	VVS, och teknik

Styrelsesuppleanter har varit Katarina Hjertell, Lena Hoxter och Suzanne Viio.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Oscar Molin, Göran Lindberg och Isac Hellwig. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit auktoriserade revisor Liselott Herrlander med Leif Broberg som suppleant. Intern revisor har varit Lars Åkrans med Lars Brohlen som ersättare. Samtliga valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Margareta Andersson (ordförande), Birgitta Samuelsson och Cecilia Eismar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ekonomiska förening till en kostnad om 88 tkr.

Renhållning (sophantering) har skötts av Liselott Löof och Reno i Norden till en kostnad om 47 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 135 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Styrelsen arrangerade i mitten av september en traditionsenlig gårdsfest med stort deltagande. Inför julen arrangerades i mitten av december en enkel men välbesökt glöggfest på gården.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört några större underhållsåtgärder/investeringar av vilka kan nämnas:

En ny röklucka installerades i trapphuset på H88 eftersom den som funnits där tidigare, av okänd anledning monterats bort. Detta upptäcktes i samband med en brandbesiktning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under hösten. Vid besiktningen framkom ett antal smärre saker som alla åtgärdats.

Ny underhållsplan är framtagen som omfattar åren 2017 - 2046.

Viss förebyggande sondering har gjorts om att renovera gården. Detta är dock ett stort och dyrt jobb som behöver planeras noga. Styrelsen vill dock agera innan det uppstår skador som gör att vi *tvingas* agera.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 354 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att ekonomin är fortsatt god och ingen avgiftshöjning är planerad för 2018.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 925 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr.

Väsentliga avtal

På grund av att Hoist Energy AB försattes i konkurs under året har ett nytt serviceavtal för ventilationssystem upphandlats med Gunnar Karlsen AB (GK). Till denna firma övergick viss personal från Hoist som är väl insatt i vårt ventilationssystem.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 70 (72).

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster, tkr	-117	656	-696	186	466
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	354	355	353	253	238
Vatten/m ² totalyta, kr	20	21	19	14	16
Elektricitet/m ² totalyta, kr	18	17	15	21	24
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	106	94	88	118	165
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	128	128	127	139	51
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	5 031	5 225	5 461	5 419	4 149
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 174	797	1 527	1 255	981
Soliditet %	37,8 %	37,4%	35,3%	35,8%	42,1%

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JK", "GK", "OM", "ett", and "DIA".

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8304625	7 613 617	796 634	-543 525	655 849	16 827 500
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			393 412	-393 412		
lanspråktagande av yttre fond			-16 268	16 268		
Balanserad i ny räkning				655 849	-655 849	
Årets resultat					-117 188	
Belopp vid årets slut	8304625	7 613 617	1 173 778	-264 820	-117 188	16 707 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	-264 820
Årets resultat	-117 188
Summa	-382 008

Stämman har att ta ställning till styrelsens disposition

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-387 939
Stadgeenlig avsättning till fond för balkonger/uteplatser	-5 473
lanspråktagande av yttre fond	194 738
Balanseras i ny räkning	-580 682
Summa	-382 008

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs

-580 682

OK

AM

ett

Pa

Brf Storruven

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	4 009 962	4 064 054
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-1 876 883	-1 397 314
Övriga externa kostnader	Not 4	-154 941	-80 342
Utfört underhåll		-194 738	-16 268
Fastighetsskatt		-240 195	-242 770
Avskrivningar		-877 016	-877 016
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-134 621	-129 668
Summa rörelsekostnader		-3 478 393	-2 743 379
Rörelseresultat		531 569	1 320 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 338	480
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-655 094	-665 306
Summa finansiella poster		-648 757	-664 826
Årets resultat		-117 188	655 849

Re
 M
 AK
 OM
 H
 P

Brf Storuven**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	35 800 564	36 573 372
Mark		1 450 000	1 450 000
Maskiner och inventarier	Not 9	8 736	17 472
Installationer	Not 10	2 482 279	2 577 751
		<u>39 741 580</u>	<u>40 618 596</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>39 744 380</u>	<u>40 621 396</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 730	6 660
Avräkningskonto HSB Södertörn		2 306 552	3 783 814
Aktuell skattefordran		0	474 540
Övriga fordringar	Not 12	563 405	3 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	86 127	81 465
		<u>2 961 813</u>	<u>4 349 537</u>

Kassa och bank	Not 14	<u>1 502 992</u>	<u>0</u>
		1 502 992	0

Summa omsättningstillgångar		<u>4 464 805</u>	<u>4 349 537</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>44 209 185</u>	<u>44 970 933</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

De
H
AK
AM
H

Brf Storuvén**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

8 304 625

8 304 625

Upplåtelseavgifter

7 613 617

7 613 617

Underhållsfond

1 173 778

796 634

17 092 02016 714 876*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-264 820

-543 525

Årets resultat

-117 188655 849-382 007112 324

Summa eget kapital

16 710 01316 827 200**Avsättningar och skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

14 925 00026 925 000

14 925 000

26 925 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

11 000 000

0

Leverantörsskulder

223 444

113 028

Aktuell skatteskuld

11 076

0

Övriga skulder

Not 16

198 808

201 520

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 140 845904 18412 574 1721 218 732

Summa avsättningar och skulder

27 499 17228 143 732**Summa eget kapital och skulder****44 209 185****44 970 933**

are


ALL
 OM
 ett
 Pia

Brf Storuvén

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 2-72 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Installationer

Avskrivning sker planenligt över 30 år, beräknat på installationens anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna görs avsättningar med ett belopp till yttre fonden med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, och till underhåll av balkongerna/uteplatserna med 0,5% av anskaffningskostnaden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.



Brf Storuven

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 449 060	1 451 805
Årsavgifter vatten	143 198	123 116
Hyror	2 283 514	2 245 536
Övriga intäkter	187 263	273 597
Bruttoomsättning	4 063 035	4 094 054
Hysesbortfall	-53 073	-30 000
S:a nettoomsättning	4 009 962	4 064 054
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	235 961	156 218
Reparationer	385 252	88 462
El	91 116	88 376
Uppvärmning	541 453	484 553
Vatten	102 886	105 725
Sophämtning	47 055	45 545
Övriga driftskostnader skötsel	95 348	65 408
Förvaltningsarvoden	87 660	84 036
Kabel-TV	55 408	55 599
Bredband	72 828	72 828
Fastighetsförsäkring	62 690	56 960
Övriga driftskostnader	99 225	93 605
	1 876 883	1 397 314
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 014	9 869
Extern revision	18 881	18 403
Konsultkostnader	111 349	41 420
Medlemsavgifter	10 697	10 650
	154 941	80 342
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode, fast ersättning	104 910	104 400
Revisorsarvode	2 500	1 500
Sociala avgifter	27 211	23 768
Summa förtroendevalda	134 621	129 668
Summa personalkostnader	134 621	129 668
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Resultat från övriga anläggningstillgångar	2 962	0
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	383	438
Ränteintäkter SBAB	2 992	
Ränteintäkter skattekonto	1	42
	6 338	480
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	655 094	659 740
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	5 566
	655 094	665 306

gL

 de

 Om

 Pia

Brf Storuvén

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	41 485 261	41 485 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 485 261	41 485 261
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 911 889	-4 139 081
Årets avskrivningar	-772 808	-772 808
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 684 697	-4 911 889
Bokfört värde	35 800 564	36 573 372
Taxeringsvärden för fastigheten Uven Större 20		
Byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	12 400 000	12 400 000
	61 400 000	61 400 000
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	4 913 000	4 913 000
	67 913 000	67 913 000
Taxvärde totalt	129 313 000	129 313 000
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	82 168	82 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 168	82 168
Ingående avskrivningar	-64 696	-55 960
Årets avskrivningar	-8 736	-8 736
Utgående avskrivningar	-73 432	-64 696
Bokfört värde	8 736	17 472
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	2 864 168	2 864 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 864 168	2 864 168
Ingående avskrivningar	-286 417	-190 944
Årets avskrivningar	-95 472	-95 472
Utgående avskrivningar	-381 889	-286 417
Bokfört värde	2 482 279	2 577 751

Brf Storuven

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn	2 800	2 800			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	563 405	3 058			
	563 405	3 058			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	22 802	17 101			
Förutbetald kabel-TV och bredband	13 852	32 059			
Förutbetalda förvaltningsavtal	22 202	22 663			
Övriga förutbetalda kostnader	27 271	9 642			
	86 127	81 465			
Not 14 Kassa och bank					
SBAB	1 502 992	0			
	1 502 992	0			
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek	2853578686	3,74%	2018-06-27	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853692735	1,61%	2020-03-25	2 925 000	0
Swedbank Hypotek	2853808943	3,74%	2018-06-27	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853879886	3,74%	2018-06-27	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853970941	1,61%	2020-03-25	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2854318488	1,61%	2020-03-25	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2854493554	1,61%	2020-03-25	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2854824469	1,61%	2020-03-25	3 000 000	0
				25 925 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 925 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					25 925 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				29 425 000	29 425 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				29 425 000	29 425 000
Ansvarsförbindelser				Inga	Inga

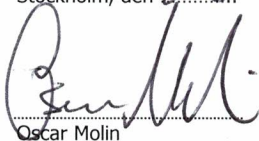
DR
 GL
 AM
 et
 PA

Brf Storuvén

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	18 720
Arbetsgivaravgifter	0	14 546
Mervärdesskatt	136 290	151 807
Övriga kortfristiga skulder	62 518	16 448
	198 808	201 520
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	52 884	54 400
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	18 107	0
Upplupen el	8 710	9 121
Upplupen värme	83 594	78 656
Förutbetalda hyror och avgifter	904 950	742 096
Övriga upplupna kostnader arvoden samt styrelsekostnader	72 600	19 911
	1 140 845	904 184

Stockholm, den

2018-03-26



Oscar Molin



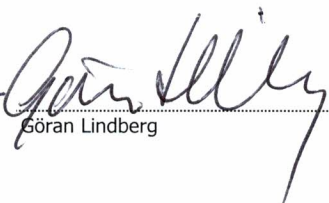
Henric Gustafsson



Isac Hellwig




Rolf Carlsson



Göran Lindberg

Vår revisionsberättelse har 2018-04-04 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Lars Åkrans

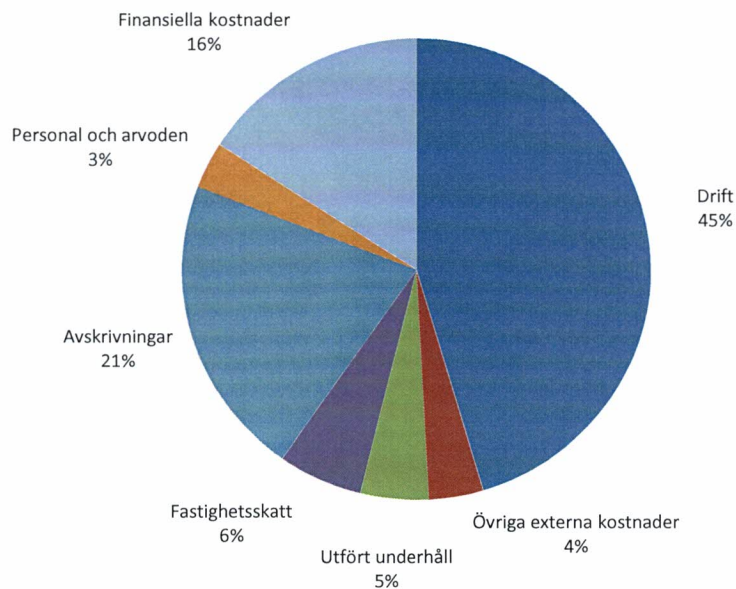
Av stämman vald revisor



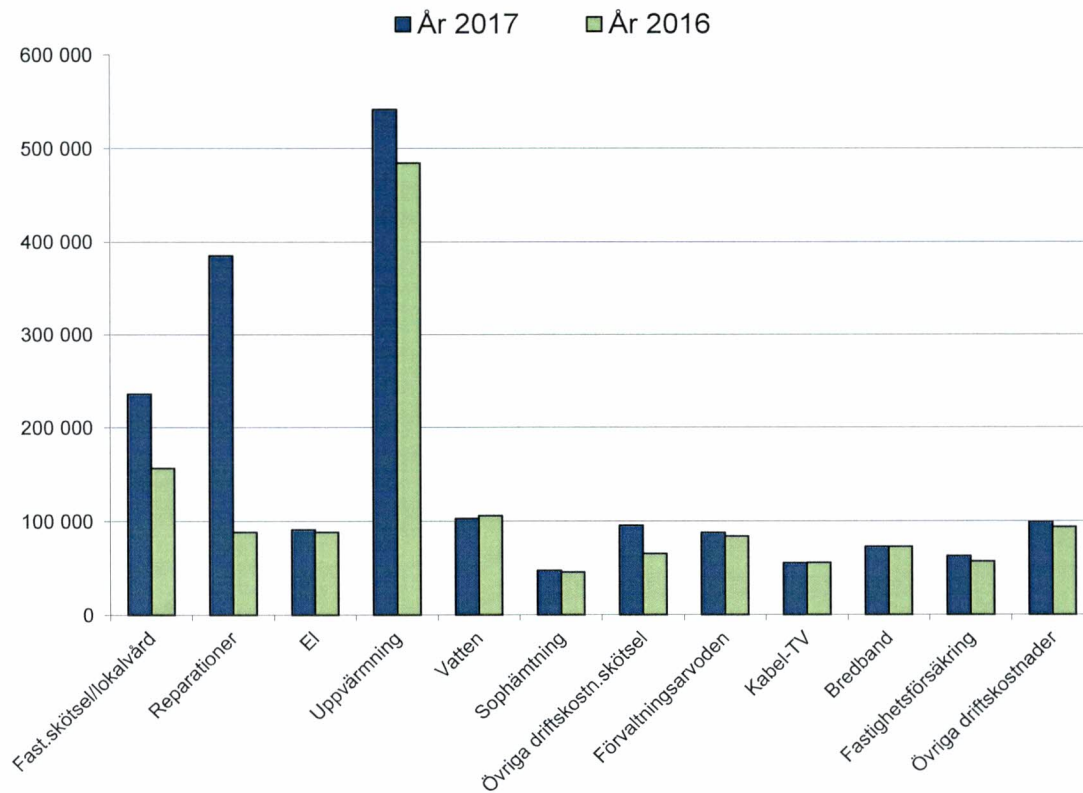
Liselotte Herrlander

Herrlander Revision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Storuvén, org.nr. 702002-7558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storuvén 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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. 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

DA

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 Storuvén 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 överträdelse 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.

Stockholm den 4/4 2018



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Lars Åkrans
Förtroendevald revisor