



Årsredovisning 2017

Brf Ålgrytebacken

Org. 769615-4686

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Ålgrytebacken 11, 127 31 SKÄRHOLMEN
Info.brfalgrytebacken@tele2.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Vårfrugillet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-04-17

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adresserna Ålgrytebacken 4-10, 12-18, 3-9 och 11-17. Fastigheten byggdes 1963 och har värdeår 1963.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9310 kvm, varav 9217 kvm utgör lägenhetsyta och 93 kvm lokalyta. I föreningen finns 58 parkeringsplatser och 51 garageplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. Det finns även 10 stycken avgiftsbelagda gästparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
7 st 1 rum och kokvrå
14 st 2 rum och kök
56 st 3 rum och kök
40 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 101 upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och som planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny tvättstuga	2008
Takfläktar Ålgrytebacken 3-9	2010
Stuprör	2011
Balkongdörrsbyte nya 3-glas fönster	2011
Fiberoptik	2011
Nya fjärrvärmepårlare	2012
Byte stamventiler	2012
Ålgrytebacken 4-10 och 3-9	
Nya 3-glas fönster	2014
Garageport med fjärrstyrt lås	2014
Avgasare till undercentral	2014
Garagerenovering	2015
Ny lekplatsutrustning	2016
Ny belysning	2016
Ommålning trapphus	2016

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-12-11. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

KG TG UR

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 151 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 151. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Gjerdingen	ledamot
Krupaben Gandhi	ledamot
Ulrika Ringö	ledamot
Muping Zhang	ledamot
Joakim Wrethed	ledamot
Stefan Landes	suppleant
Royne Johansson	suppleant
Henrik Singh	suppleant

Föreningen har 2017-10-14 haft en extra stämma för att anta nya stadgar.

Till **revisor** har Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Gudrun Grassman, Tuncay Eryilmaz och Ylva Eriksson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat ombyggnation av lokal till bostadsrätt, Ålgrytebacken 11A. Ombyggnationen beräknas vara färdigställd i februari 2018. Föreningen har under året antagit nya stadgar, som registrerades hos Bolagsverket den 11 december 2017. Det går nu att göra webbökning av tvättstugan via föreningens hemsida. OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes av Driftia och blev godkänd under 2017.

Föreningens resultat för år 2017 är 100 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -701 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2016 gjorde ett antal större investeringar och underhållsåtgärder.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat något jämfört med tidigare år. Under slutet av 2017 amorterade föreningen 3 mkr.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 440 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 1 540 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 540 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 1 839 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har gjort en extra amortering om 3 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 3 300 Kkr och lagt ner 359 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Under 2018 kommer föreningen att upplåta två bostadsrätter, en nyproducerad samt en tidigare hyresrätt.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret. Kostnaden för lekplats och belysning har aktiverats som investering i balansräkningen medan ommålningen av trapphusen belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Ombyggnation från lokal till bostadsrätt Slutfaktureras under 2018 (387 kkr)	313
Inköp torktumlare	40
Ommålning av källarutrymme	31

KG TG OR
NY JW

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 7 500 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Konstnad/Kkr
Nya takfläktar	2018	500
Renovering av tak	2019-2020	7 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 446 945	13 177 486	1 579 923	-3 321 583	-701 277
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond			262 371		
Balanseras i ny räkning				-963 648	701 277
Årets resultat					100 413
Belopp vid årets utgång	78 446 945	13 177 486	1 842 294	-4 285 231	100 413

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	6 132	6 089	5 877	6 060	6 076
Resultat efter finansiella poster, Kkr	100	-701	-1 825	269	604
Soliditet, %	79,5	77,3	77,0	74,0	71,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	540	540	525	525	525
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 785	3 168	3 239	3 702	4 242
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 010	10 010	10 113	10 005	10 005
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,04	2,92	2,98	3,32	3,84
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,5	23,1	23,0	26,0	30,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

KG TO UR
 Mf

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 285 231
Årets resultat	<u>100 413</u>
	-4 184 818
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	262 371
I ny räkning överföres	<u>-4 447 189</u>
	-4 184 818

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

KG TB UR
My

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 069 821	6 088 700
Övriga rörelseintäkter	3	62 632	5 006
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 132 453	6 093 706
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 316 421	-4 088 719
Övriga externa kostnader	5	-303 889	-314 977
Personalkostnader	6	-256 179	-238 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 440 322	-1 422 038
Summa rörelsens kostnader		-5 316 811	-6 064 686
Rörelseresultat		815 642	29 020
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4	201
Räntekostnader		-715 233	-730 498
Summa finansiella poster		-715 229	-730 297
Resultat efter finansiella poster		100 413	-701 277
Årets resultat		100 413	-701 277

KG TB UR
ny

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	106 284 392	107 653 401
Inventarier, verktyg och installationer	8	308 687	339 744
Pågående nyanläggningar	9	319 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		106 912 179	107 993 145
Summa anläggningstillgångar		106 912 179	107 993 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 218	8 915
Övriga fordringar		8 336	50 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	159 821	159 988
Summa kortfristiga fordringar		176 375	219 517
Kassa och bank		5 278 330	7 117 114
Summa omsättningstillgångar		5 454 705	7 336 631
SUMMA TILLGÅNGAR		112 366 884	115 329 776

KG TB VR
NG JW

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatser och upplåtelseavgifter	91 624 431	91 624 431
Yttre fond	1 842 294	1 579 923
Summa bundet eget kapital	93 466 725	93 204 354
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 285 231	-3 321 583
Årets resultat	100 413	-701 277
Summa fritt eget kapital	-4 184 818	-4 022 860
Summa eget kapital	89 281 907	89 181 494
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	21 525 000	24 825 000
Summa långfristiga skulder	21 525 000	24 825 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	300 000	300 000
Leverantörsskulder	461 905	253 051
Aktuell skatteskuld	8 025	2 432
Övriga skulder	49 430	40 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	740 617	727 683
Summa kortfristiga skulder	1 559 977	1 323 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	112 366 884	115 329 776

KG TB
VR
fwr
My

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	815 642	29 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 440 322	1 422 038
Erhållen ränta mm	4	201
Erlagd ränta	-715 233	-730 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 540 735	720 761
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	697	-7 915
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	42 445	-74 015
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	208 854	82 082
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	27 841	34 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 820 572	755 211
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-617 711
Årets pågående ombyggnationer	-319 100	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-40 256	-75 673
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-359 356	-693 384
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-3 300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 300 000	-300 000
Förändring av likvida medel	-1 838 784	-238 173
Likvida medel vid årets början	7 117 114	7 355 287
Likvida medel vid årets slut	5 278 330	7 117 114

KG TB UR
MS JW

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 % - 20 %
Inventarier	4 % - 33 %
Markanläggning	20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostadsrätter	4 231 379	4 233 992
	Hyresintäkter bostäder	1 372 700	1 360 853
	Hyresintäkter lokaler	78 345	84 004
	Hyresintäkter p-plats och garage	339 699	326 482
	Överlåtelseavgifter	4 456	6 658
	Pantförskrivningsavgifter	4 012	8 435
	Övriga intäkter	39 230	68 276
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 069 821	6 088 700

Kb TB VR
My per

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övr ersättn och intäker	20 881	5 006
	Försäkringsersättningar	41 751	0
	Summa övriga rörelseintäkter	62 632	5 006
Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Städ	157 604	160 169
	Yttre skötsel	174 063	220 249
	Snöröjning & sandning	35 362	43 108
	Reparationer och underhåll	360 051	1 159 459
	Fastighetsel	140 782	137 583
	Fjärrvärme	1 314 802	1 332 557
	Vatten	270 518	261 474
	Sophämtning	202 265	173 172
	Fastighetsförsäkring	172 620	176 324
	Fastighetskatt/avgift	181 055	175 462
	Bredband och Kabel-TV	83 555	80 536
	Övriga driftkostnader	223 744	168 626
	Summa driftkostnader	3 316 421	4 088 719
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förvaltningsarvode	187 882	189 793
	Inkassokostnader hyror och avgifter	1 242	5 198
	Revisionsarvode	33 141	36 001
	Konsultarvoden	16 852	24 552
	Övriga externa kostnader	64 772	59 433
	Summa övriga externa kostnader	303 889	314 977

KG TG VR
My for

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	123 900	119 100
	Lön	81 000	75 723
	Skattefri bilersättning	2 035	1 798
	Sociala avgifter	49 244	42 331
	Summa personalkostnader	256 179	238 952

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	115 877 635	115 259 924
	Årets anskaffning	0	617 711
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 877 635	115 877 635
	Ingående avskrivningar	-8 224 234	-6 878 408
	Årets avskrivningar	-1 369 009	-1 345 826
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 593 243	-8 224 234
	Utgående redovisat värde	106 284 392	107 653 401
	Redovisat värde byggnader	68 871 571	69 634 334
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	10 613 044	11 219 290
	Redovisat värde mark	26 799 777	26 799 777
	Summa redovisat värde	106 284 392	107 653 401
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	87 457 000 59 846 000	87 457 000 59 846 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	979 113	903 440
	Inköp	40 256	75 673
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 019 369	979 113
	Ingående avskrivningar	-639 369	-563 157
	Årets avskrivningar	-71 313	-76 212
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-710 682	-639 369
	Utgående redovisat värde	308 687	339 744

KG TO UP
fy ju

NOTER

Not 9	Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Årets anskaffning	319 100	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 100	0
	Utgående redovisat värde	319 100	0

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	57 031	56 182
	Agentia	47 094	46 306
	ComHem	7 972	7 839
	Stokab	11 284	0
	Övriga förutbetalda kostnader	36 440	49 661
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 821	159 988

Not 11	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 200 000	1 200 000
	Amortering efter 5 år	20 325 000	23 625 000
	Summa långfristiga skulder	21 525 000	24 825 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2018-04-28	2,96		8 575 000
SEB	2019-04-28	2,84		10 000 000
SEB	2018-12-28	0,46	300 000	3 250 000
Summa			300 000	21 825 000
Avgår kortfristig del				300 000
Summa långfristiga skulder				21 525 000

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntekostnader	7 885	8 765
	Fjärrvärme	201 511	198 991
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	464 560	456 406
	Övriga upplupna kostnader	66 661	63 521
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	740 617	727 683

KG TO UR
 LG
 fw

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	44 100 000	44 100 000
Summa ställda säkerheter	44 100 000	44 100 000

Skärholmen 2018-02-21


Krupaben Gandhi


Thomas Gjerdingen


Ulrika Ringö


Joakim Wrethed


Muping Zhang

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/2-2018.

Baker Tilly Mapema


Staffan Zander
Auktoriserad revisor Far



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ålgrytebacken org.nr 769615-4686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ålgrytebacken 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 22/2-2018

Baker Tilly Mapema

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

