

Årsredovisning för
Brf Geringslådan
769618-7520

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

1579
14 12
14 12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Geringslådan (769618-7520) 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Geringslådan 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Majrovägen 1, 3 och 5 samt Lingvägen 122. Bostadsrättsföreningen Geringslådan byggdes år 2009. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)	Bostadsrättsyta (kvm)
49	lägenheter, bostadsrätt	4035	3872

På föreningens fastighet finns 35 parkeringsplatser, 18 carportplatser och 17 markplatser varav 33 hyrs ut till medlemmar och 2 hyrs ut externt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-31. På stämman deltog medlemmar från 17 lägenheter, dessutom representerades ytterligare 4 lägenheter med fullmakt. Totalt fanns alltså representanter för 21 av föreningens 49 lägenheter på plats.

Styrelsen har utgjorts av:

Idha Kjellberg	Ledamot (Ordförande, fastighet invändigt)
Rani Lindvall Kotta	Ledamot (Sekreterare)
Andreas Lindell	Ledamot (Ekonomiansvarig, hemsida)
Linn Hultman	Ledamot (Brandskyddsansvarig, innergård, sopstation)
Nadja Hakobyan	Ledamot (Medlemsansvarig, parkeringar)
Jonas Andersson	Suppleant (Fastighet, praktiska göromål)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen. Detta innebär att alla avtal som tecknas av föreningen måste skrivas under av minst två i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 24 protokollförda sammanträden, varav 11 styrelsemöten, 11 övriga möten (då bara en eller ett fåtal i styrelsen deltagit) samt 1 stämma och 1 extra stämma. Det sista enbart för att rösta igenom de nya stadgarna.

2

NFP
24 01 24
AC

Revisor har varit Jonas Svensson, Ernst & Young, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lili Briese (sammankallande), Stefan Olsson och Lennart Lindahl.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2013	Slipning och lackning av samtliga entréer utvändigt.
2014	Målning av entreplan i samtliga trapphus.
2014	Omdragning av VV och VVC, genomfört som garantiärende av byggherren då ursprunglig lösning inte var korrekt utförd.
2015	Byte av styrskofoder i samtliga hissar.
2015	Byte av korgdörrmotor på Majrovägen 1 och Lingvägen 122.
2016	Rengörning och injustering av ventilationssystem samt byte av köksfläktfilter.
2016	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomförd och godkänd, nästa blir 2022.
2016	Spolning av samtliga avloppsstick, horisontella och vertikala.
2016	Investering i brandskydd: brandsläckare, utrymningsskyltar och brandvarnare till allmänna utrymmen samt kompletterande brandtätningar genomförda.
2017	Ommålning av cykelskjul
2017	Dränering av entréer och tätning av fönster i entréer.

Planerade större underhålls- och investeringsåtgärder i närtid

År	Åtgärd
2018	Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter
2018	Underhåll av träpartier utvändigt på entréer.
2018	Ommålning av carport

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari 2017 startade föreningen med övervakning av våra parkeringsytor i samarbete med Q-Park. Detta efter att under en längre tid haft problem med sophämtningar, något som entreprenören skylt på felparkerade bilar.

Avhjälpandet av samtliga punkter som togs upp vid garantibesiktningen 2011 har varit ett långdraget arbete. I februari 2017 undertecknade föreningen ett reviderat avtal med byggherren Besqab angående avhjälpna besiktningspunkter och ersättning till föreningen och ett antal boende. Detta avtal är identiskt med det som stamman 2016 enhälligt godkände, förutom att den befintliga besiktningspunkten rörande avloppssystemet undantogs i det nya avtalet och alltså fortfarande är levande och under utredning.

Besqab betalade under våren ut 480 000 kronor till föreningen för att täcka tidigare kostnader föreningen haft i samband med tidigare nu avhjälpna byggfel. Av dessa pengar har 264 336 kr vidarebetalats till de som vid tillfället för ombyggnad av föreningens värmesystem bodde i bottenvåningen, enligt tidigare stämmobeslut.

Föreningen har under året haft två välbesökta "städdagar" då vi gemensamt gjort fint i och runt våra fastigheter. Vi hjälptes på en av dessa åt att måla om det gemensamma cykelförrådet. Genom att så många boende har ställt upp och hjälpt till med olika uppgifter har vi sparat föreningen en väldigt stor summa pengar under året.

2

NFP
nr 10/17
AZ

Från och med 2017-11-01 har föreningen bytt företag som sköter trapphusstädningen till DaCor Tjänster AB. Förhoppningen är att vi därmed får en bättre kvalitet på städningen, men samtidigt till ett lägre pris.

Medlemsinformation

Totalt har det skett 5 stycken överlåtelse av lägenheter.

Vid årets början var antalet medlemmar 74 st. Under året har 10 stycken tillkommit samt 9 stycken avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 75 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Lars Lundström Service AB.

Föreningen har även löpande avtal med följande leverantörer:

- Ren Standard har anlitats för trappstädning till och med oktober 2017. Från och med november 2017 tog DaCor Tjänster AB över.
- Wahlings Installationsservice AB har anlitats för att sköta om föreningens undercentral, alltså värme- och ventilationssystemet.
- Föreningen har ett löpande avropsavtal med EMJ Service för snöröjning av taken om behov uppstår.
- Schindler Hiss AB underhåller och utför service på föreningens hissar.
- Inspecta sköter de årliga inspektionerna av föreningens hissar.
- Ernst & Young fick av årsstämman 2017 fortsatt förtroende att sköta revisionen av föreningen.
- De boende i föreningen har själva hjälpts åt att sköta trädgårdsskötseln

Styrelsen har löpande under året besiktigat föreningens fastighet. Avtal har setts över, för att föreningen ska ha så fördelaktiga och effektiva avtal som möjligt.

Ekonomi

Årsavgifterna och framtida underhåll

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, amortering, skatter och driftkostnader. Avgifterna avvägs i första hand utifrån ett kassaflödesperspektiv (hur mycket pengar som kommer in jämfört med hur mycket pengar som betalas ut i år) och ett underhållsperspektiv.

När det i en framtid är dags att utföra större underhåll på fastigheten kommer föreningen att ha amorterat av på det ursprungliga lånet, vilket skapar utrymme att finansiera nödvändigt större underhåll genom upptagande av nya lån. För löpande underhåll används det årliga kassaflödet i första hand.

Avgifterna höjdes från och med 2017-01-01 med 7 procent, i första hand för att täcka upp för framtida underhållsbehov då en större översyn av underhållsplanen gjorts.

Det finns för närvarande inga planer på att justera avgifterna under 2018.

NAF JA
UR REX
AL

Avskrivningar

Föreningen tillämpar sedan 2014 en linjär avskrivningsmodell (istället för som tidigare en progressiv avskrivningsmodell), där vi kommer att skriva av 1% av fastighetens värde per år under 100 år.

Detta får till följd att föreningen från och med 2014 redovisar ett **bokföringsmässigt** underskott i våra årsredovisningar. Detta har dock ingenting med föreningens kassaflöden, eller uttag av årsavgifter, att göra.

Viktigt att notera är att vi har en god ekonomi där det i praktiken inte påverkar vår förenings situation när det gäller likviditeten, det vill säga tillgången på pengar, eller föreningens möjlighet att betala räkningarna.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 555	3 343	3 321	3 328
Resultat efter fin. poster (tkr)	-164	-1 197	-807	-617
Soliditet (%)*	68,2 %	67,9 %	68,2 %	68,1 %
Årsavgift / m2 bostadsrättsyta (kr)	859	803	803	803
Lån / m2 bostadsrättsyta (kr)	10 120	10 223	10 327	10 507

*) Soliditet beräknas enligt formeln Eget kapital / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	88 605 000	-	308 507	-1 129 488	-1 357 273	86 426 746
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			69 115	-69 115		
Balanseras i ny räkning				-1 357 273	1 357 273	-
Årets resultat					-163 584	-163 584
Belopp vid årets utgång	88 605 000	-	377 622	-2 555 876	-163 584	86 263 162

2

KH
all Rik
Ac

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 555 876
Årets resultat	<u>-163 584</u>
Totalt	-2 719 460

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	198 942
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-2 918 402</u>
Totalt	-2 719 460

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. Beloppen anges i SEK. Beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Framtidsfrågor

Det stora fokuset i styrelsens arbete kommer under 2018 fortsatt att ligga på att komma vidare med utredningen kring föreningens avlopp. Till vår hjälp har vi Avloppsteknik och en advokat som är väl insatt i ämnet.

Det på stämman 2016 beslutade införandet av sopsortering vid föreningens sopstation ligger på is tills vidare, väntande på ovan punkt.

Flera medlemmar har efterfrågat någon form av insynsskydd vid grillplatsen mot Lingvägen, det finns ännu inget beslut från en stämma kring detta.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Bindningstiden på ett av föreningens tre lån löpte ut 2018-01-23. Detta lån var då på 12,001,666 kronor. Detta lån behölls då hos Nordea som ett 3-månaders STIBOR-lån med ett års bindningstid, med räntepåslaget 1,00%. Det innebär att vi under ett års tid kommer att betala STIBOR-räntan + 1,00% för detta lån i ränta. Den 2018-01-22 var STIBOR-räntan - 0,43, vilket motsvarar 0,57% i ränta.

Styrelsen BRF Geringslådan, Gubbängen, 2018-02-08

2

KRH
2018-02-08
AZ

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 554 812	3 343 103
Övriga rörelseintäkter	3	240 586	6 910
Summa rörelseintäkter		3 795 398	3 350 013
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 366 547	-1 905 927
Övriga externa kostnader	5	-23 585	-29 138
Personalkostnader och arvoden	6	-125 769	-161 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 952	-1 103 950
Summa rörelsekostnader		-2 619 853	-3 200 267
Rörelseresultat		1 175 545	149 746
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 339 259	-1 507 439
Summa finansiella poster		-1 339 129	-1 507 019
Resultat efter finansiella poster		-163 584	-1 357 273
Resultat före skatt		-163 584	-1 357 273
Årets resultat		-163 584	-1 357 273

2

Rut NH 2017
28
12 28

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	125 464 000	126 560 500
Inventarier, maskiner och installationer	8	7 448	14 900
Summa materiella anläggningstillgångar		125 471 448	126 575 400
Summa anläggningstillgångar		125 471 448	126 575 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	30 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 915	68 611
Summa kortfristiga fordringar		61 915	99 371
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 011 144	583 587
Summa kassa och bank		1 011 144	583 587
Summa omsättningstillgångar		1 073 059	682 958
SUMMA TILLGÅNGAR		126 544 507	127 258 358

2

NH
AZ
AZ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 605 000	88 605 000
Fond för yttre underhåll		377 622	308 507
Summa bundet eget kapital		88 982 622	88 913 507
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 555 876	-1 129 488
Årets resultat		-163 584	-1 357 273
Summa fritt eget kapital		-2 719 460	-2 486 761
Summa eget kapital		86 263 162	86 426 746
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 185 000	39 585 000
Summa långfristiga skulder		39 185 000	39 585 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	400 000	400 000
Leverantörsskulder		96 072	91 016
Skatteskulder		63 308	61 471
Övriga skulder		29 987	38 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		506 978	655 275
Summa kortfristiga skulder		1 096 345	1 246 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 544 507	127 258 358

7

NAH
AZ
Rik
K

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)

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.

2

1994
RUK
102

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 327 444	3 109 704
Hyror	214 850	221 427
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 072	11 972
Övriga hyresintäkter	446	-
	3 554 812	3 343 103

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Försäkringsersättning	24 922	-
Skadestånd	215 664	-
Övrigt	-	6 910
Summa	240 586	6 910

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	52 904	56 202
Städning	59 294	98 063
Tillsyn, besiktning, kontroller	32 997	52 242
Trädgårdsskötsel	354	11 906
Snöröjning	35 651	57 212
Reparationer	194 432	200 712
El	72 194	154 221
Uppvärmning	412 250	421 048
Vatten	70 422	54 296
Sophämtning	41 473	48 024
Försäkringspremie	54 225	62 006
Fastighetsavgift bostäder	32 242	31 066
Fastighetsavgift bostäder korrigering 2015	24	-
Övriga fastighetskostnader	18 181	22 848
Kabel-tv/Bredband/IT	155 667	155 472
Förvaltningsarvode ekonomi	87 892	86 056
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 425	-
Panter och överlåtelser	14 305	7 962
Juridiska åtgärder	19 375	12 876
Övriga externa tjänster	10 240	10 627
	1 366 547	1 542 839
Underhåll		
VA/Sanitet	-	163 033
Ventilation	-	67 625
Byggnad	-	113 467
Dränering	-	18 963
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 366 547	1 905 927

7

ONE 177
K
A
H

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	210	325
Konsultarvode	-	3 563
Revisionarvode	23 375	25 250
Summa	23 585	29 138

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	95 700	122 700
Sociala kostnader	30 069	38 552
	125 769	161 252

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 650 000	109 650 000
-Mark	20 800 000	20 800 000
	130 450 000	130 450 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 889 500	-2 793 000
-Årets avskrivning enligt plan	-1 096 500	-1 096 500
	-4 986 000	-3 889 500
Redovisat värde vid årets slut	125 464 000	126 560 500
Taxeringsvärde		
Byggnader	52 000 000	52 000 000
Mark	20 200 000	20 200 000
	72 200 000	72 200 000
Bostäder	72 200 000	72 200 000
Lokaler	-	-
	72 200 000	72 200 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 250	37 250
	37 250	37 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 350	-14 900
-Årets avskrivning enligt plan	-7 452	-7 450
	-29 802	-22 350
Redovisat värde vid årets slut	7 448	14 900

2

NAF J. RUM
2017-12-31
12

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Sparkonto	4 456	5 656
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 006 688	577 931
Summa	1 011 144	583 587

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Nordea hypotek	2018-01-23	1,15%	12 041 666	-160 000	12 201 666
Nordea hypotek	2024-11-13	2,60%	13 981 666		13 981 666
Swedbank Hypotek	2023-01-25	2,11%	13 561 668	-240 000	13 801 668
			39 585 000	-400 000	39 985 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-400 000		-400 000
			39 185 000		39 585 000

Finansiella instrument

Föreningen har tecknat ramavtal med Nordea Markets om följande räntederivat:

Swap	T.o.m.	Belopp	Fast ränta
Ränteswap	2018-09-17	13 981 668	3,42%
1043702/1318786			
	Summa	13 981 668	

En ränteswap är ett fristående finansiellt instrument som skall beskattas på återbetald ränta.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 945 000	41 945 000
Summa ställda säkerheter	41 945 000	41 945 000

2

KAT J. Ruv
A2

Not 12 Eventualförpliktelser

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

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se förvaltningsberättelse

?

NAH RUC
AZ

Underskrifter

Stockholm 2018-04-16



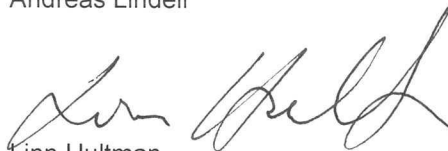
Idha Kjellberg



Andreas Lindell



Rani Lindvall Kotta



Linn Hultman



Nadja Hakobyan

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-28



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

NH RUC
L
AKH
AL

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Geringslådan, org.nr 769618-7520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geringslådan för år 2017-01-01-2017-12-31.

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 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. För K2-företag ska skrivningen lyda: "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 att 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 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 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 av Brf Geringslådan för år 2017-01-01-2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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
- 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.

Uppsala den 28/4 2018

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor