

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i Porslinsgaragets samfällighetsförening. Föreningens andel är 9,42 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser, och föreningens medlemmar har tillgång till 59 parkeringsplatser.

Styrelsen

Johanna Carlström	Ledamot
Peter Ekroth	Ledamot
Birgitta Lundmark	Ledamot
Thomas Nordström	Ledamot
Joakim Qvarfordt Hammarlind	Ledamot
Alexander Jansson	Suppleant
Martina Sundberg	Suppleant

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Örjan Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gustavsberg 1:481	2015	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus.

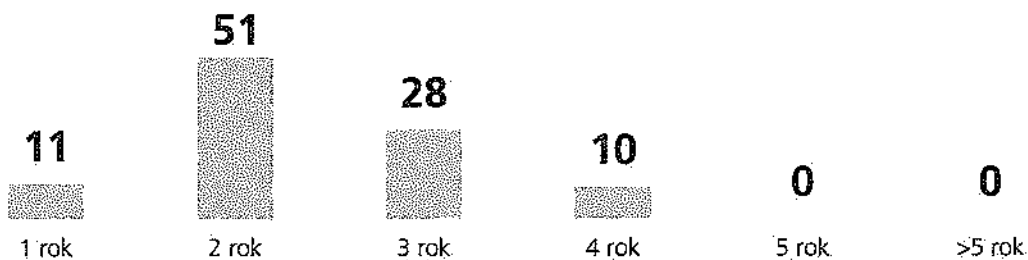
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 947 m², varav 5 845 m² utgör lägenhetsyta och 102 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsmäklare	102 m ²	2021-06-30

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

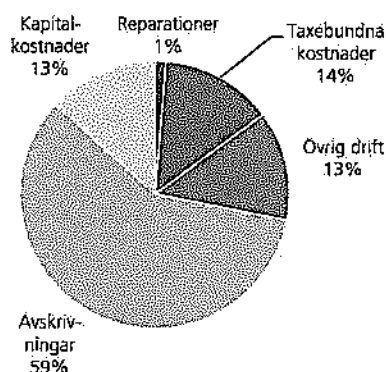
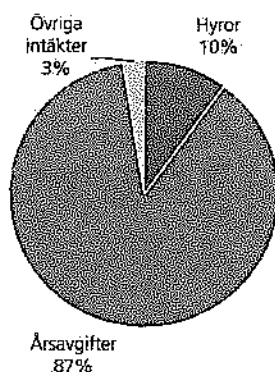
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	PB Mark & Miljö
Snöröjning	PB Mark & Miljö
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Fortum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	21 908 844	3 229 099
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 724 662	840 113
Finansiella intäkter	635	0
Minskning kortfristiga fordringar	403 212	0
Medlemsinsatser	0	202 300 000
Ersättning för yttre fond	0	65 816
Ökning av långfristiga skulder	0	77 196 339
Ökning av kortfristiga skulder	0	22 097 639
	5 128 508	302 499 907
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader, exkl avskrivningar	1 973 309	344 280
Finansiella kostnader	913 110	146 371
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	277 498 862
Ökning av långfristiga fordringar	0	5 122 903
Ökning av kortfristiga fordringar	0	707 746
Minskning av långfristiga skulder	494 848	0
Minskning av kortfristiga skulder	10 207 280	0
	13 588 547	283 820 162
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	13 448 805	21 908 844
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-8 460 039	18 679 745

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift för bostäder de första femton åren. Detta utgår från fastighetens värdeår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st
Överlåtelser under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	702
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 127	2 100
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 123	13 207
Värmekostnad/m ² totalyta	71	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	154	150
Soliditet (%)	70	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 229	349
Nettoomsättning (tkr)	4 723	784

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 845 m² bostäder och 102 m² lokaler.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	205 530 000	0	0	205 530 000
Fond för yttre underhåll	273 391	178 350	0	95 041
S:a bundet eget kapital	205 803 391	178 350	0	205 625 041
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	141 887	-178 350	349 462	-29 225
Årets resultat	-2 228 823	-2 228 823	-349 462	349 462
S:a ansamlad förlust	-2 086 936	-2 407 173	0	320 237
S:a eget kapital	203 716 455	-2 228 823	0	205 945 278

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 228 823
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	320 237
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 350
summa balanserat resultat	-2 086 936

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 086 936

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 723 162	783 986
Övriga rörelseintäkter		1 500	56 127
Summa rörelseintäkter		4 724 662	840 113
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 448 013	-266 285
Övriga externa kostnader	Not 4	-468 837	-77 995
Personalkostnader	Not 5	-56 462	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-4 067 699	0
Summa rörelsekostnader		-6 041 010	-344 280
RÖRELSERESULTAT		-1 316 348	495 833
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		635	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-913 110	-146 371
Summa finansiella poster		-912 475	-146 371
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 228 823	349 462
ÅRETS RESULTAT		-2 228 823	349 462

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	
	273 431 161	277 498 862
Summa materiella anläggningstillgångar	273 431 161	277 498 862
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	122 903	122 903
Andel i gemensamhetsanläggning	5 000 000	5 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 122 903	5 122 903
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	278 554 064	282 621 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	253 540	16 636
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	4 129 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	40 150
Summa kortfristiga fordringar	4 423 140	2 037 677
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 331 100	20 579 814
Summa kassa och bank	9 331 100	20 579 814
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	13 754 240	22 617 491
SUMMA TILLGÅNGAR	292 308 305	305 239 256

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 530 000	205 530 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	273 391	95 041
Summa bundet eget kapital		205 803 391	205 625 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		141 887	-29 225
Årets resultat		-2 228 823	349 462
Summa fritt eget kapital		-2 086 936	320 237
SUMMA EGET KAPITAL		203 716 455	205 945 278
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	76 206 643	76 701 491
Summa långfristiga skulder		76 206 643	76 701 491
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	494 848	494 848
Leverantörsskulder		43 501	244 313
Skatteskulder		15 010	0
Övriga skulder		11 439 917	21 302 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	391 931	551 156
Summa kortfristiga skulder		12 385 207	22 592 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 308 305	305 239 256

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2017-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Stomme och grund	100 år	--
Yttertak	40 år	--
Fasader/Balkonger	40 år	--
Fönster, dörrar och portar	40 år	--
Stomkomplettering	50 år	--
Stamledningar VA	50 år	--
Värmesystem	50 år	--
Luftbehandlingssystem	30 år	--
Fastighetsel	50 år	--
Hissar	35 år	--
Utemiljö allmänt	25 år	--

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 133 252	686 348
Hyror lokaler momspliktiga	216 908	35 673
Hyror garage/parkering	253 120	42 187
Bredbandsintäkter	104 400	17 226
Värmeintäkter	15 481	2 550
Öresutjämning	1	2
	4 723 162	783 986

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 971	130
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	122 632	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 908	0
	Snöröjning/sandning	50 392	27 079
	Mattvätt/Hyrmattor	56 772	0
	Hissbesiktning	7 285	0
	Gemensamma utrymmen	0	9 462
	Gård	4 078	0
	Förbrukningsmateriel	0	262
		253 037	36 934
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 441	0
	Lås	2 156	0
	VVS	2 451	0
	Ventilation	51 375	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 293	0
	Hiss	22 228	2 962
		83 944	2 962
	Taxebundna kostnader		
	El	202 103	6 957
	Värme	419 682	130 849
	Vatten	245 567	33 688
	Sophämtning/renhållning	70 847	29 560
		938 199	201 054
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 445	8 085
	Kabel-TV	104 377	17 250
		157 822	25 335
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	15 010	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 448 013	266 285

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	1 665	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 500	1 900
	Fritids- och trivselkostnader	2 185	0
	Förvaltningsarvode	448 489	74 054
	Administration	4 998	2 041
		468 837	77 995

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	43 800	0
	Sociala kostnader	12 662	0
		56 462	0

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	745 993	0
	Yttertak K3	220 057	0
	Fasader/balkonger K3	330 085	0
	Fönster/dörrar och portar K3	275 071	0
	Stomkomplettering förening K3	352 091	0
	Stomkomplettering medlem K3	660 171	0
	Stamledningar VA K3	220 057	0
	Värmesystem K3	308 080	0
	Luftbehandlingssystem K3	645 500	0
	Hissar K3	125 747	0
	Utemiljö allmänt K3	184 848	0
		4 067 699	0

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	277 498 862	0
	Nyanskaffningar	0	277 498 862
	Justering pga K3-omläggning	-2	0
	Utgående anskaffningsvärde	277 498 860	277 498 862
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 067 699	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 067 699	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	273 431 161	277 498 862
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 442 000	57 442 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 345 000	73 345 000
	Taxeringsvärde mark	19 156 000	19 156 000
		92 501 000	92 501 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 000 000	91 000 000
	Lokaler	1 501 000	1 501 000
		92 501 000	92 501 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattkonto	11 745	0
	Momsavräkning	0	679 886
	Klientmedel hos SBC	4 117 705	1 329 030
		4 129 450	2 008 916

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	13 773	12 125
	Kabel-TV	26 377	0
		40 150	12 125

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	95 041	0
	Reservering enligt stadgar	178 350	29 225
	Ersättning från Ikano	0	65 816
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	273 391	95 041

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken		0	38 660 025	
	Handelsbanken	1,150 %	19 330 013	19 330 013	2018-09-01
	Handelsbanken	1,250 %	18 711 453	19 206 301	2019-09-01
	Handelsbanken	1,210 %	19 330 025	0	2022-06-01
	Handelsbanken	1,170 %	19 330 000	0	2021-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		76 701 491	77 196 339	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-494 848	-494 848	
			76 206 643	76 701 491	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 227 251 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	77 320 051	77 320 051

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	24 560	6 957
	Värme	66 867	130 849
	Extern revisor	23 000	11 500
	Ränta	21 725	20 995
	Avgifter och hyror	255 779	380 855
		391 931	551 156

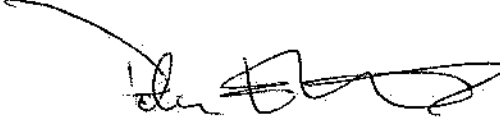
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GUSTAVSBERG den 18 / 11 2018.


Johanna Carlström
Ledamot

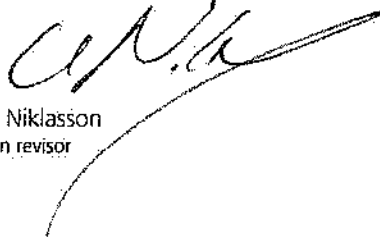

Peter Ekroth
Ledamot


Birgitta Lundmark
Ledamot


Thomas Nordström
Ledamot


Joakim Qvarfordt Hammarlind
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 11 2018


Clas Niklasson
Extern revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken
Org.nr. 769628-4327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken.

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 31 december 2017 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.

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 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

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 masköpi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 fördöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

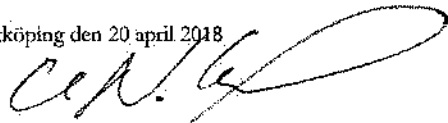
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skepsisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 20 april 2018



Clas Niklasson

Auktoriserad revisör / Medlem i FAR