

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linabergshöjden

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 2012-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug samt Samfällighet Linaberg. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar sophämtning.

Styrelsen

Niclas Christian Celvin	Ordförande
Rafi Benjaro	Sekreterare
Murat Sabotic	Kassör
Natasa Obradovic	Ledamot

Jonathan Leo Caspillo	Suppleant
Karl Niklas Lövfors	Suppleant
Roger Erik Lennart Rödin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Kitty Lundin
Maina Sagerström
Anita Tysklind
Björn Zettergren

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Linaberg 35	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

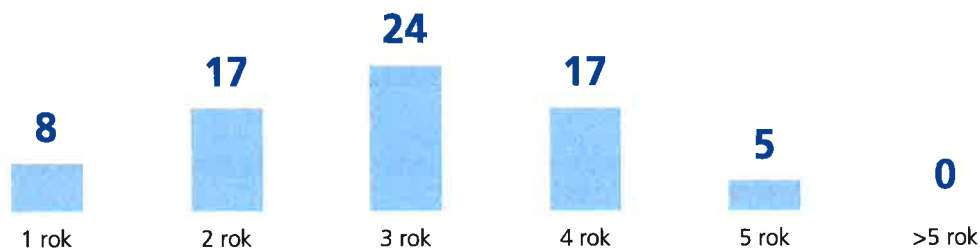
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 3 småhus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 484 m², varav 5 944 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hysesavtal Garage - 36 platser - Skanska Sverige AB	0 m ²	2025-03-16

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Etcon Fastighetsteknik AB, Infometric
Felparkering	Q-park AB
Snöröjning	Etcon Fastighetsteknik AB
Städning	Lerici AB
Hissjour och service	Kone Hissar AB
Bredband och Kabel TV	Ownit Broadband AB/Canal Digital Kabel-TV AB
El Nät/El Förbrukning	Fortum/Ellevio
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	SUEZ Recycling/Agnes Cecilia Sopsug Samfällighet
Försäkring	Gjensidige (köpt Vardia)
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC

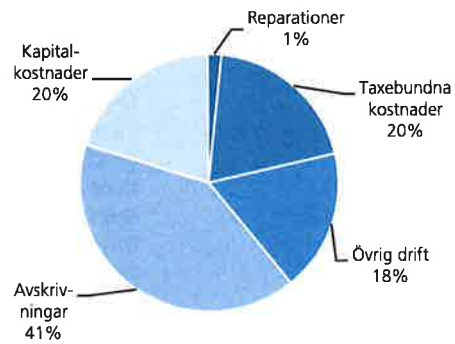
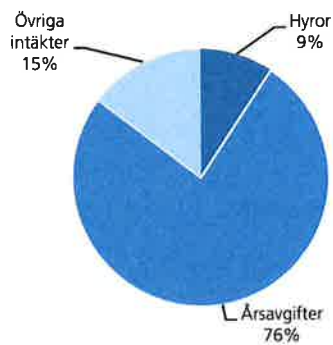
Föreningens ekonomi

Föreningen har en väldigt positiv ekonomisk utveckling tack vare den låga ränteläge. Styrelsen har fört diskussion om den stora kassan och som det ser ut i dagsläget kommer föreningen att göra en större amortering under hösten 2018 då ett av lånen måste omförhandlas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 719 011	2 585 164
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 690 738	4 722 980
Finansiella intäkter	253	1 173
Minskning kortfristiga fordringar	23 790	47 371
Ökning av kortfristiga skulder	64 092	0
	4 778 873	4 771 525
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 160 129	2 140 709
Finansiella kostnader	1 100 574	1 081 343
Minskning av långfristiga skulder	500 000	1 700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	715 626
	3 760 703	5 637 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 737 181	1 719 011
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 018 170	-866 153

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har föreningen arbetat och låtit utföra egna interna besiktningar av fastigheten. Besiktningar har utförts okulärt av allmänna utrymmen och för lägenheterna har det utförts med hjälp av formulär, som de boende fått fylla i och skicka in till styrelsen.

Garantibesiktning har utförts av marken och garaget. Övriga utrymmen och lägenheter kommer att ske under februari 2018.

Styrelsen har arbetat fram en tydlig gränsdragning och delat upp de olika ansvarsområdena mellan medlemmarna i styrelsen.

Styrelsen har arbetat med att utveckla fastighetens utrymmen för att skapa en funktionell och trivsamt miljö för de boende i föreningen. Man har planerat om och utökat antal miljökärl i soprummet. Man diskuterar att även skapa en cykelverkstad, mötesrum etc.

Under 2017 har man bundit avtal med extern fastighetsskötare, snöröjning och ett nytt städföretag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	600	600	101
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	11	2
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 681	10 765	11 051
Elkostnad/m ² totalyta	72	69	6
Värmekostnad/m ² totalyta	72	70	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	170	167	27
Soliditet (%)	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-796	-724	366
Nettoomsättning (tkr)	4 690	4 721	1 036

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 944 m² bostäder och 540 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	195 225 000	0	0	195 225 000
Upplåtelseavgifter	23 700 000	0	0	23 700 000
Fond för yttre underhåll	396 018	178 305	-49 760	267 473
S:a bundet eget kapital	219 321 018	178 305	-49 760	219 192 473
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-754 428	-178 305	-674 348	98 225
Årets resultat	-795 922	-795 922	724 109	-724 109
S:a ansamlad förlust	-1 550 350	-974 227	49 761	-625 883
S:a eget kapital	217 770 668	-795 922	1	218 566 590

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-795 922
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-576 123
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 305
summa balanserat resultat	-1 550 350

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 550 350
----------------------------------	-------------------

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	4 690 138	4 721 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	1 867
Summa rörelseintäkter		4 690 738	4 722 980
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 836 528	-1 910 755
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 384	-151 102
Personalkostnader	Not 6	-152 217	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 226 210	-2 226 210
Summa rörelsekostnader		-4 386 339	-4 366 919
RÖRELSERESULTAT		304 399	356 061
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	1 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 100 574	-1 081 343
Summa finansiella poster		-1 100 321	-1 080 170
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-795 922	-724 109
ÅRETS RESULTAT		-795 922	-724 109

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	279 689 545	281 915 755
Summa materiella anläggningstillgångar	279 689 545	281 915 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	279 689 545	281 915 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 076	9 943
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 807 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0
	19 041	
Summa kortfristiga fordringar	2 813 449	1 710 781
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	14 257	122 545
Summa kassa och bank	14 257	122 545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 827 706	1 833 326
SUMMA TILLGÅNGAR	282 517 251	283 749 081

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		218 925 000	218 925 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	396 018	267 473
Summa bundet eget kapital		219 321 018	219 192 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-754 428	98 225
Årets resultat		-795 922	-724 109
Summa fritt eget kapital		-1 550 350	-625 883
SUMMA EGET KAPITAL		217 770 668	218 566 590
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	62 988 000	63 488 000
Summa långfristiga skulder		62 988 000	63 488 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		128 812	187 090
Skatteskulder		42 500	21 250
Övriga skulder		448 443	482 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	638 828	503 392
Summa kortfristiga skulder		1 758 583	1 694 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 517 251	283 749 081

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 124 690	3 124 700
Årsavgifter - Kapital	441 624	441 669
Hysesbortfall	0	-6 000
Hyror garage moms	269 672	352 512
Hyror parkering	167 317	179 833
Kabel-TV intäkter	186 588	185 165
Kallvattenintäkter	27 550	0
Varmvattenintäkter	188 818	170 098
Elintäkter	261 883	254 182
Överlåtelse/pantsättning	21 930	18 918
Öresutjämning	67	35
	4 690 138	4 721 113

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	600	1 867
	600	1 867

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	90 461	106 483
	Fastighetsskötsel beställning	7 174	1 050
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 050	0
	Snöröjning/sandning	37 995	5 313
	Städning entreprenad	104 755	103 573
	Städning enligt beställning	18 732	0
	Hissbesiktning	10 528	0
	Gemensamma utrymmen	2 723	0
	Sophantering	2 486	0
	Gård	1 636	2 509
	Serviceavtal	35 589	36 567
	Förbrukningsmateriel	20 888	31 687
	Teleport/hissanläggning	12 750	0
		346 767	287 182
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	956	64 461
	Sopphantering/återvinning	5 520	1 804
	Källare	4 861	0
	Entré/trapphus	30 300	0
	Lås	34 828	3 209
	Installationer	0	3 552
	Elinstallationer	8 686	0
	Hiss	4 561	0
	Garage/parkering	1 513	2 241
	Skador/klotter/skadegörelse	1 575	0
		92 800	75 267
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	49 760
		0	49 760
	Taxebundna kostnader		
	El	468 524	446 297
	Värme	463 758	452 120
	Vatten	112 113	127 339
	Sophämtning/renhållning	29 877	19 329
		1 074 272	1 045 085
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 757	60 898
	Samfällighetsavgift	74 340	105 884
	Kabel-TV	173 341	265 429
		301 438	432 211
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 250	21 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 836 528	1 910 755

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	258	0
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	-4 375
	Föreningskostnader	1 800	697
	Fritids- och trivselkostnader	1 371	0
	Förvaltningsarvode	65 920	96 263
	Förvaltningsarvoden övriga	27 190	0
	Administration	51 800	14 995
	Korttidsinventarier	6 994	1 680
	Konsultarvode	0	13 863
	Övriga driftskostnader	0	27 129
		171 384	151 102

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	115 825	60 000
	Sociala kostnader	36 392	18 852
		152 217	78 852

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 226 210	2 226 210
		2 226 210	2 226 210

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	284 513 000	284 513 000
	Utgående anskaffningsvärde	284 513 000	284 513 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 597 245	-371 035
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 226 210	-2 226 210
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 823 455	-2 597 245
	Planenligt restvärde vid årets slut	279 689 545	281 915 755
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 892 000	61 892 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	111 125 000	111 125 000
	Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
		164 125 000	164 125 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	162 000 000	162 000 000
	Lokaler	2 125 000	2 125 000
		164 125 000	164 125 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	3 393	4 275
	Klientmedel hos SBC	2 722 924	1 596 466
	Avräkning övrigt	81 056	81 056
		2 807 373	1 681 797
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna avg/hyresinkomster	0	19 041
		0	19 041
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	267 473	0
	Reservering enligt stadgar	178 305	178 320
	Reservering enligt stämmobeslut	0	89 153
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-49 760	0
	Vid årets slut	396 018	267 473

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Stadshypotek	1,170 %	10 047 000	10 347 000	2021-10-30
Stadshypotek	1,160 %	11 847 000	11 847 000	2018-10-30
Stadshypotek	2,460 %	11 447 000	11 647 000	2023-10-30
Stadshypotek	2,200 %	18 300 000	18 300 000	2022-10-30
Stadshypotek	1,180 %	11 847 000	11 847 000	2021-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		63 488 000	63 988 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
		62 988 000	63 488 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 988 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2017-12-31 **2016-12-31**

Fastighetsinteckningar	65 688 000	65 688 000
------------------------	------------	------------

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31 **2016-12-31**

Arvoden	115 825	40 000
Sociala avgifter	36 392	12 568
Ränta	105 050	103 068
Avgifter och hyror	372 186	347 756
Snöröjning	9 375	0
	638 828	503 392

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 3 / 5 2018



Niclas Christian Celvin
Ordförande



Rafi Benjaro
Sekreterare



Murat Sabotic
Kassör



Natasa Obradovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Linabergshöjden, org. nr 769624-9510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linabergshöjden för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

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 Brf Linabergshöjden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 4 maj 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

