

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kaffestugan

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 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 2012-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-20 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Sandra Sofia Eriksson	Ledamot	
Mehrdad Keshtkar	Ledamot	Avgick 2018
Amanda Karin Ellen Sars	Ledamot	Avgick 2017-11
Åke Jonatan Sjödin	Ledamot	Tillträdde 2017-05, avgick 2018
Marcus Thorsson	Ledamot	Avgick 2017-08
Tomás Bengt Martin Herbner	Ledamot	Tillträdde 2018
Martin Henrik Göte Ranvinge	Ledamot	Tillträdde 2018
Marcus David Erik Thyman	Ledamot	Tillträdde 2018
Johan Hemou	Ledamot	Tillträdde 2018
Fredrik Ingemar Lidmark	Suppleant	
Jennie Victoria Nilsson	Suppleant	Tillträdde 2018
Irina Karagoudini	Suppleant	Avgick 2017-08
Johan Nordin	Suppleant	Avgick 2017-10

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Clas Niklasson  
Grant Thornton AB

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Grant Thornton  
Grant Thornton

**Valberedning**

Venkatesh Change Gowda  
Björn Schrammel

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kaffestugan 1	2013-10-03	Sundbyberg

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 och består av 2 flerbostadshus.

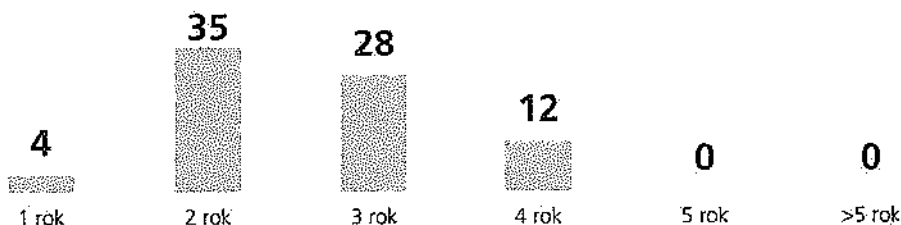
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 577 m<sup>2</sup>, varav 4.356 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 221 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	51 m <sup>2</sup>	2020-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

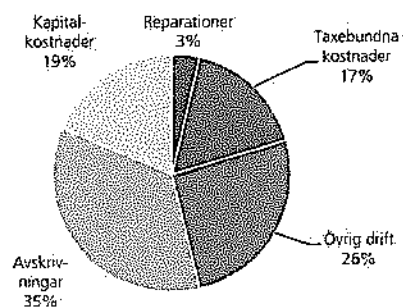
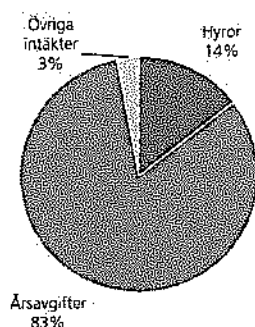
Avtal	Leverantör
Bevakning garage	Q-park
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Städning i trapphus	MBC Städ / SBC
Trädgårdskötsel	SBC
Snö- och halkbekämpning	SBC
Besiktning hiss- och port	Dekra Industrial AB
Systematiskt brandskydd	Brandsäkra AB

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 029 243</b>	<b>26 131 510</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 759 065	4 418 411
Finansiella intäkter	312	429
Minskning kortfristiga fordringar	0	183 487
	<b>3 759 377</b>	<b>4 602 327</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 007 200	2 622 468
Finansiella kostnader	796 959	805 019
Ökning av kortfristiga fordringar	81 364	0
Minskning av långfristiga skulder	87 480	87 480
Minskning av kortfristiga skulder	339 310	25 189 627
	<b>3 312 313</b>	<b>28 704 594</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 476 307</b>	<b>2 029 243</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>447 064</b>	<b>-24 102 266</b>

\*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2017 utfördes slutbesiktningen och under sommaren åtgärdades felen som tagits upp i besiktningsprotokollet. Utöver dessa har styrelsen påpekat ett antal fel till IKANO som de åtgärdat under hösten och kommer åtgärda under våren 2018. En av dessa punkter är att det är oklart hur kostnaderna för gemensamhetsanläggningen fördelas mellan Brf Kaffestugan och Brf Tehuset. Detta ska IKANO undersöka samt ta fram ett förslag för.

Under hösten har fyra styrelsemedlemmar avgått från styrelsen samt en styrelsemedlem meddelat sin avgång, denne kommer att avgå tidigt 2018.

Under året har vi haft återkommande problem med fukt i garaget vid blötare väder vilket lett till att mögel bildats vid garageinfarten. Detta har vi tagit upp med IKANO som lovat att sanera mögelskadade området samt komma fram till en åtgärdsplan för att det inte ska vara så mycket fukt i garaget.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st  
Överlåtelse under året: 20 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103  
Tillkommande medlemmar: 26  
Avgående medlemmar: 26  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	712	712	357	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	69	39	14	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 506	12 527	12 547	27 002
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	46	24	0
Värme kostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	74	39	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	24	6	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	143	144	74	0
Soliditet (%)	72	71	63	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-537	-501	-319	0
Nettoomsättning (tkr)	3 756	3 678	1 860	0

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 356 m<sup>2</sup> bostäder och 1 221 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	139 960 000	0	0	139 960 000
Fond för yttre underhåll	396 630	132 210	0	264 420
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>140 356 630</b>	<b>132 210</b>	<b>0</b>	<b>140 224 420</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 216 486	-132 210	-500 935	-583 341
Årets resultat	-537 071	-537 071	500 935	-500 935
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 753 557</b>	<b>-669 281</b>	<b>0</b>	<b>-1 084 276</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>138 603 073</b>	<b>-537 071</b>	<b>0</b>	<b>139 140 144</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-537 071
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 084 276
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-132 210
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 753 557</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 753 557</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 756 136	3 677 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 929	740 607
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 759 065</b>	<b>4 418 411</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 337 417	-2 244 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-522 594	-294 136
Personalkostnader	Not 6	-147 190	-83 438
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 492 288	-1 492 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 499 489</b>	<b>-4 114 756</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>259 576</b>	<b>303 655</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		312	429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-796 959	-805 019
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-796 647</b>	<b>-804 590</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-537 071</b>	<b>-500 935</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-537 071</b>	<b>-500 935</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	
	190 804 120	192 296 408
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>190 804 120</b>	<b>192 296 408</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>190 804 120</b>	<b>192 296 408</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	11 830	6 421
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	
	2 890 757	2 367 531
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 902 587</b>	<b>2 373 952</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	16 886	17 093
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>16 886</b>	<b>17 093</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 919 473</b>	<b>2 391 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>193 723 592</b>	<b>194 687 453</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		139 960 000	139 960 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	396 630	264 420
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>140 356 630</b>	<b>140 224 420</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 216 486	-583 341
Årets resultat		-537 071	-500 935
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 753 557</b>	<b>-1 084 276</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>138 603 073</b>	<b>139 140 144</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 225 000	54 478 010
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 225 000</b>	<b>54 478 010</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	36 253 010	87 480
Leverantörsskulder		193 491	199 592
Skatteskulder		70 980	337 890
Övriga skulder		82 228	34 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	295 810	410 326
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 895 519</b>	<b>1 069 299</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>193 723 592</b>	<b>194 687 453</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte 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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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	3 103 028	3 101 275
Hysesbortfall	0	-33 866
Hyror lokaler momspliktiga	84 790	81 645
Hyror garage/parkering	442 201	418 786
Hyror garage	16 500	0
Bredbandsintäkter	76 786	75 978
Överlåtelse/pantsättning	29 307	33 937
Avgift andrahandsuthyrning	3 360	0
Öresutjämning	165	49
	<b>3 756 136</b>	<b>3 677 804</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	739 167
Övriga intäkter	2 929	1 440
	<b>2 929</b>	<b>740 607</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	125 084
	Fastighetsskötsel beställning	7 219	13 519
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 188
	Städning entreprenad	0	137 897
	Städning enligt beställning	21 832	0
	Mattvätt/Hyrmattor	38 431	48 287
	Hissbesiktning	5 704	5 441
	Gemensamma utrymmen	4 554	0
	Sophantering	180 630	43 450
	Gård	7 240	0
	Serviceavtal	2 375	5 064
	Förbrukningsmateriel	28 549	19 731
	Störningsjour och larm	362	0
	Brandskydd	13 142	0
	Fordon	5 170	0
		<b>315 206</b>	<b>401 661</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	9 998
	Gemensamma utrymmen	14 973	0
	Sophantering/återvinning	1 349	7 943
	Lås	-1 231	7 399
	VVS	8 892	2 435
	Elinstallationer	2 523	4 895
	Hiss	13 106	9 622
	Mark/gård/utemiljö	5 590	0
	Garage/parkering	10 096	4 870
	Vattenskada	99 644	573 867
		<b>154 941</b>	<b>621 029</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	308 352	259 097
	Värme	272 680	412 138
	Vatten	93 398	135 914
	Sophämtning/renhållning	40 018	168 830
		<b>714 448</b>	<b>975 979</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 499	52 786
	Bredband	78 833	157 950
		<b>117 332</b>	<b>210 736</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>35 490</b>	<b>35 490</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 337 417</b>	<b>2 244 894</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	5 818	1 125
	Tele- och datakommunikation	186	186
	Inkassering avgift/hyra	5 523	984
	Revisionsarvode extern revisor	10 918	-1 562
	Föreningskostnader	17 157	0
	Fritids- och trivselkostnader	857	920
	Förvaltningsarvode	402 292	214 836
	Förvaltningsarvodena övriga	20 008	66 843
	Administration	59 258	10 804
	Konsultarvode	577	0
		<b>522 594</b>	<b>294 136</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	112 000	63 600
	Sociala kostnader	35 190	19 838
		<b>147 190</b>	<b>83 438</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	1 492 288	1 492 288
		<b>1 492 288</b>	<b>1 492 288</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	194 534 840	194 534 840
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>194 534 840</b>	<b>194 534 840</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 238 432	-746 144
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 492 288	-1 492 288
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 730 720</b>	<b>-2 238 432</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>190 804 120</b>	<b>192 296 408</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 306 000	45 306 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	70 452 000	70 452 000
	Taxeringsvärde mark	28 097 000	28 097 000
		<b>98 549 000</b>	<b>98 549 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	95 097 000	95 097 000
	Lokaler	3 452 000	3 452 000
		<b>98 549 000</b>	<b>98 549 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	2 038	0
	Avräkning vidarefakturerering	0	-249
	Skattekonto	33 713	30
	Klientmedel hos SBC	2 459 421	2 012 151
	Fordringar	395 585	355 599
		<b>2 890 757</b>	<b>2 367 531</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	264 420	0
	Reservering enligt stadgar	132 210	132 210
	Reservering enligt stämmobeslut	0	132 210
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	<b>396 630</b>	<b>264 420</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	2,080 %	18 225 000	18 225 000	2020-11-28
	SEB	1,380 %	18 225 000	18 225 000	2018-11-28
	SEB	0,780 %	18 028 010	18 115 490	2018-05-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 478 010</b>	<b>54 565 490</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 253 010	-87 480	
			<b>18 225 000</b>	<b>54 478 010</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 040 610 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	54 674 840	54 674 840

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	0	88 600
	Sociala avgifter	0	27 838
	Ränta	3 908	4 479
	Avgifter och hyror	281 115	289 409
	Garagereparation	7 600	0
	Städ garage	3 187	0
		<b>295 810</b>	<b>410 326</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En extra föreningsstämma kommer att hållas den 2018-02-17 för att välja in nya styrelseledamöter samt besluta om stadgeändring, första läsningen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

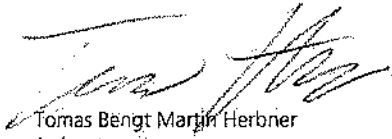
SUNDBYBERG den 11/5 2018



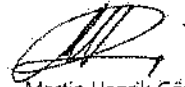
Sandra Sofia Eriksson  
Ledamot



Johan Hemou  
Ledamot



Tomas Bengt Martin Herbrner  
Ledamot

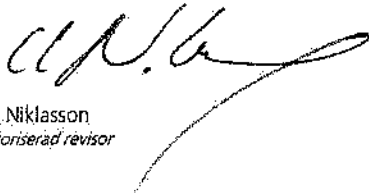


Martin Henrik Göte Ranvinge  
Ledamot



Marcus David Erik Thyman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2018



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaffestugan  
Org.nr: 769625-0740

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaffestugan.

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 revisorssed 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 revisorssed 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 Bostadsrättsföreningen Kaffestugan 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

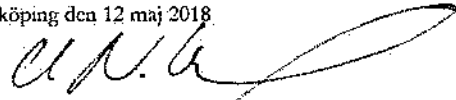
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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.

Norrköping den 12 maj 2018.



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR