

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 105

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Björn Ingvar Laxvik	Ledamot
Siv Annika Lindholm	Ledamot
Ingrid Marianne Persson	Ledamot
Irene Planting	Ledamot
Anna Marie Östblom	Ledamot

Anna Camilla Furst	Suppleant
Lena Christina Månsson Ahlbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PWC
----------------	------------------	--------------

Valberedning

Michael Förster
Gunilla Rittinge

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2017-08-29. Extra stämma med anledning av fyllnadsval till styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fällan 2	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

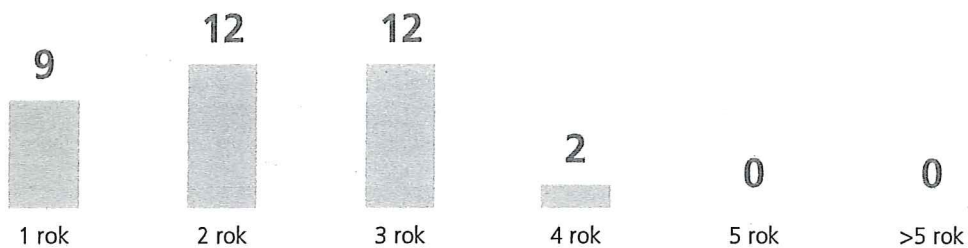
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 639 m², varav 1 969 m² utgör lägenhetsyta och 670 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dragon Group Sweden	54 m ²	200930
Cosmos Music Publishing AB (fd.Scandinavian songs)	235 m ²	180930
Ångröret AB, studio	257 m ²	200930
Ångröret AB, Kaffebar	124 m ²	200930

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd
Sophus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades Ses över en gång per år.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmecentral	2017	
Åtgärder efter OVK samt ny kontroll	2016	
Byte av tvättmaskiner och torkskåp, ommålning av tvättstugan	2015	
Tillbyggnad av grind och mur mot Brännkyrkagatan	2015	
OVK	2015	OVK gjordes under 2015. Åtgärder måste vidtas 2016
Målning av dörren på sophuset	2014	
Målning av studiodörr mot Brännkyrkagatan	2014	
Radonmätning	2014	
Ny ventilation i studion tillhörande Scandinavian Songs	2014	
Omdragning av utevatten på gården	2014	
Målning av murkrönet	2014	
Lagning / målning av muren mot Brännkyrkagatan	2013	
Målning entrégrind	2013	
Byte av torktumlare	2013	
Nya cykelställ	2013	
Lagning av entrégrind	2012	
Byte av glas i entrédörrar	2012	
Målning av trapphus	2012	
Ovk åtgärder i lgh	2012	
Stamspolning	2012	
Ny namntavla	2012	
Planerat underhåll	År	
Utbyte radiatorventiler	2018	
Ommålning av källarkorridor samt värmecentral	2018	
Stamspolning	2018	
Besiktning och ev. renovering av balkonger	2020	
Utbyte tätninglistor fönster	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

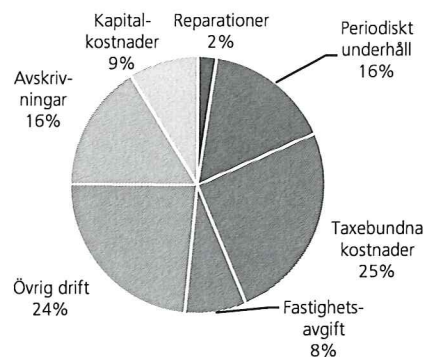
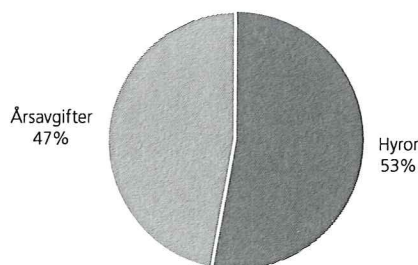
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Hissunderhåll	Otis
Entrémattor	Initial
Återvinning	Recycling
Takskottning	Tak Jour AB
Snöskottning och sandning	Två Smålänningar
Trappstädning	D.L.G Städservice HB
Serviceavtal	Hald & Tesch Brand ab
Gruppavtal bredband	AllTele

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 299 961	1 702 452
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 158 185	2 158 177
Finansiella intäkter	36	1 538
Minskning kortfristiga fordringar	1 613	31 821
Ökning av kortfristiga skulder	306 352	0
	2 466 187	2 191 536
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 483 111	1 173 096
Finansiella kostnader	173 209	135 325
Minskning av långfristiga skulder	228 907	234 448
Minskning av kortfristiga skulder	0	51 158
	1 885 227	1 594 027
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 880 921	2 299 961
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	580 960	597 509

*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

Föreningens värmecentral har bytts ut.

Fibernät har dragits in i fastigheten, utan kostnad för föreningen. Ett gruppavtal har tecknats när det gäller bredbandsanslutning.

Utrymningslarm har installerats i trapphus och källare.

Hyseskontrakten för tre av lokalerna har omförhandlats. Fördelningen av ytan mellan café-lokalen och den intilliggande musikstudion har anpassats så att kontakten avspeglar hur lokalerna nu används, dvs. cafédelen har blivit större.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	515	515	526
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 696	1 698	1 696	1 675
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 331	7 447	7 566	7 844
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	112	110	108	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	35	29	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	51	63	167
Soliditet (%)	65	65	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	185	534	254	249
Nettoomsättning (tkr)	2 157	2 158	2 153	2 136

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 969 m² bostäder och 670 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	31 288 358	0	0	31 288 358
Upplåtelseavgifter	4 090 258	0	0	4 090 258
Fond för yttre underhåll	1 692 533	182 808	-24 877	1 534 602
S:a bundet eget kapital	37 071 149	182 808	-24 877	36 913 218
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 179 589	-182 808	559 005	-9 555 786
Årets resultat	184 736	184 736	-534 128	534 128
S:a ansamlad förlust	-8 994 854	1 928	24 877	-9 021 658
S:a eget kapital	28 076 295	184 736	0	27 891 559

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	184 736
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 996 782
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 808
summa balanserat resultat	-8 994 854

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

316 973
-8 677 881

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	2 156 988	2 158 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 197	0
Summa rörelseintäkter		2 158 185	2 158 177
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 267 531	-975 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 922	-141 201
Personalkostnader	Not 6	-60 658	-56 330
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-317 166	-317 166
Summa rörelsekostnader		-1 800 277	-1 490 262
RÖRELSERESULTAT		357 909	667 915
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	1 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 209	-135 325
Summa finansiella poster		-173 173	-133 787
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		184 736	534 128
ÅRETS RESULTAT		184 736	534 128

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	40 236 050	40 549 806
Maskiner och inventarier	Not 9	17 618	21 028
Summa materiella anläggningstillgångar		40 253 669	40 570 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 253 669	40 570 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 915 434	2 311 874
Summa kortfristiga fordringar		2 915 434	2 311 874
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		159 969	184 182
Summa kassa och bank		159 969	184 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 075 403	2 496 056
SUMMA TILLGÅNGAR		43 329 072	43 066 891

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 378 616	35 378 616
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 692 533	1 534 602
Summa bundet eget kapital		37 071 149	36 913 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 179 589	-9 555 786
Årets resultat		184 736	534 128
Summa fritt eget kapital		-8 994 854	-9 021 658
SUMMA EGET KAPITAL		28 076 295	27 891 559
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 267 950	14 428 669
Summa långfristiga skulder		14 267 950	14 428 669
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	166 260	234 448
Leverantörsskulder		472 781	64 576
Övriga skulder		154 292	198 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	191 494	248 936
Summa kortfristiga skulder		984 827	746 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 329 072	43 066 891

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 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	125 år	125 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Hissrenovering	25 år	25 år
Hissmålning	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 013 802	1 013 802
Hyror lokaler momspliktiga	1 136 032	1 137 358
Avgift andrahandsuthyrning	7 095	6 938
Öresutjämning	59	78
	2 156 988	2 158 177

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 197	0
	1 197	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 038	63 471
	Fastighetsskötsel beställning	6 220	19 726
	Snöröjning/sandning	24 693	25 528
	Städning entreprenad	27 792	29 692
	Städning enligt beställning	1 900	11 472
	Mattvätt/Hyrmattor	5 160	5 031
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 357
	Hissbesiktning	1 505	2 360
	Gemensamma utrymmen	0	2 174
	Gård	0	1 146
	Serviceavtal	2 390	4 781
	Förbrukningsmateriel	687	2 059
	Teleport/hissanläggning	2 563	0
	Brandskydd	54 536	38 249
		192 484	234 044
	Reparationer		
	Lokaler	1 457	0
	Tvättstuga	803	0
	Entré/trapphus	2 613	0
	Lås	263	494
	VVS	4 073	2 000
	Ventilation	5 210	8 615
	Elinstallationer	0	1 663
	Hiss	19 254	20 945
	Fasad	12 189	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 912	0
		47 775	33 716
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	316 973	0
	Ventilation	0	24 878
		316 973	24 878
	Taxebundna kostnader		
	El	50 495	47 522
	Värme	294 570	290 343
	Vatten	96 112	91 394
	Sophämtning/renhållning	25 312	24 715
	Grovsopor	32 310	33 911
		498 798	487 885
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 570	34 829
	Kabel-TV	8 545	8 474
	Bredband	13 002	0
		58 116	43 303
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 385	151 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 267 531	975 566

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	1 108	0
	Juridiska åtgärder	24 823	0
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	21 731	17 338
	Föreningskostnader	823	2 917
	Fritids- och trivselkostnader	3 533	3 095
	Förvaltningsarvode	79 906	74 270
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 504
	Administration	4 447	5 553
	Korttidsinventarier	0	13 395
	Konsultarvode	12 738	14 785
	Tidningar facklitteratur	318	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
		154 922	141 201

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	42 300
	Sociala kostnader	14 158	14 030
		60 658	56 330

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	260 684	260 684
	Förbättringar	53 072	53 072
	Maskiner	3 410	3 410
		317 166	317 166

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 740 600	43 740 600
	Utgående anskaffningsvärde	43 740 600	43 740 600
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 190 794	-2 877 038
	Årets avskrivningar enligt plan	-313 756	-313 756
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 504 550	-3 190 794
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 236 050	40 549 806
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 935 000	11 935 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 200 000	26 200 000
	Taxeringsvärde mark	34 736 000	34 736 000
		60 936 000	60 936 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 200 000	50 200 000
	Lokaler	10 736 000	10 736 000
		60 936 000	60 936 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 100	34 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 100	34 100
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 071	-9 661
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 410	-3 410
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 481	-13 071
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 618	21 028
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	64 067	64 035
	Skattefordran	130 415	132 060
	Klientmedel hos SBC	2 720 952	2 115 779
		2 915 434	2 311 874

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 534 602	1 697 406
	Reservering enligt stadgar	182 808	182 808
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 877	-345 612
	Vid årets slut	1 692 533	1 534 602

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,450 %	3 710 660	3 803 160	2019-01-16
	Nordea	1,270 %	4 675 447	4 742 727	2019-01-17
	Nordea	1,100 %	6 048 103	0	2020-01-15
	Nordea	0,280 %	0	6 117 230	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		14 434 210	14 663 117	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-166 260	-234 448	
			14 267 950	14 428 669	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 602 910 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 160 400	20 160 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	44 500	44 500
	Sociala avgifter	13 980	13 980
	Ränta	11 524	7 475
	Avgifter och hyror	121 490	182 981
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
		191 494	248 936

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Radiatorventilerna har bytts ut i lägenheter och lokaler.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 4 2018



Björn Ingvar Laxvik
Ledamot



Siv Annika Lindholm
Ledamot



Ingrid Marianne Persson
Ledamot



Irene Planting
Ledamot



Anna Marie Östblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Extern revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Härden 105, org.nr 769604-2121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Härden 105 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Härden 105 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Stockholm den 27 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor