

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Brf Tännforsen

Org.nr 769625-2183

15.  
U  
AF

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tännforsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Vattenfallet 11 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 4 020 m<sup>2</sup> och en lokal med en total lokalarea om ca 204 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser varav 35 på parkeringsdäck i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Fastigheten är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Vattenfallet 2, 4, 5, 6, 7 och 9 omfattande parkeringsdäck, mark, ledningar samt andra för fastigheterna erforderliga gemensamma anläggningar. Dessa gemensamhetsanläggningar kommer att förvaltas genom samfällighetsföreningar.

Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning för sopsugsanläggning. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av ett bolag.

#### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m</u>	<u>Löptid t o m</u>
Puls och Träning Sweden AB	gymlokal	Ja	204	2019-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har 2014 erhållit 1 154 494 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet de kommande 10 åren.

15  
ckb  
AF

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 717 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

#### *Förvaltning*

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med SBC om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och fastighetsjour. Trappstädningen sköts av Städpoolen AB, snöröjning/sandning av Nicator AB samt taksrottning av LW Sverige AB.

Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kr per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Agenta Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

##### *Parkeringsförvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Q-Park AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 31 maj 2018.

#### *Föreningens ekonomi*

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 858 872 kronor (858 872 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Styrelsen har under året förhandlat om nya villkor på ett av föreningens lån. Förhandlingarna gav avsevärt lägre ränta.

1.5.  
AF

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare. Besiktningen visade inte på några punkter som behöver åtgärdas.

Under året har nio (sju) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	92
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	91

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 april 2017 och därefter konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Christian Hekmati	Ledamot	Ordförande
Ingemar Söderqvist	Ledamot	
Anders Levin	Ledamot	
Sture Österdahl	Ledamot	
Armand Fotsing	Ledamot	
Tomas Silveira Bertorello	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 14 (14) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Mats Blomgren

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Göran Waldelius      Sammankallande  
Dani Anton

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 augusti 2015.

Under året har lanseringen av föreningens nya webbsajt med tillhörande app, "Boappa", skett. Förhoppningen är att kommunikationen mellan medlemmar och styrelsen ska effektiviseras.

### Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat enligt resultaträkningen, tkr	8	157	76	-15
Årets bokförda avskrivningar, tkr	<u>1 082</u>	<u>1 082</u>	<u>1 081</u>	<u>298</u>
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	1 090	1 239	1 157	279
Årets amorteringar, tkr	<u>-859</u>	<u>-859</u>	<u>-859</u>	<u>-215</u>
Årets likvidöverskott, tkr	231	380	298	64

15.  
AF

*Nyckeltal*

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	3 565	3 585	3 646	1 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	8	157	76	-19
Soliditet %	68,3	68,0	67,5	66,7
Bokfört värde på fastigheten				
per m <sup>2</sup> boarea, kr	41 132	41 400	41 668	39 910
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	12 987	13 201	13 415	13 628
Lån per m <sup>2</sup> boarea och lokalarea, kr	12 360	12 563	12 767	12 970
Genomsnittlig skuldränta %	1,92	2,06	2,19	2,23
Fastighetens belåningsgrad %	31,6	31,9	32,2	32,5

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	70 498 000	43 432 000	158 400	-101 487	156 988
Disposition av föregående års resultat			105 600	51 388	-156 988
Årets resultat					7 721
Belopp vid årets utgång	<b>70 498 000</b>	<b>43 432 000</b>	<b>264 000</b>	<b>-50 099</b>	<b>7 721</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-50 099
Årets resultat	7 721
<b>Totalt</b>	<b>-42 378</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	105 600
Balanseras i ny räkning	-147 978
<b>Totalt</b>	<b>-42 378</b>

### *Föreningens ekonomiska ställning*

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

15.  
ST DA  
AF

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 565 246	3 585 339
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>3 565 246</b>	<b>3 585 339</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 229 585	-1 041 261
Övriga externa kostnader	4	-153 617	-116 278
Personalkostnader	5	-82 375	-87 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 081 918	-1 081 918
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 547 495</b>	<b>-2 327 178</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 017 751</b>	<b>1 258 161</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 010 030	-1 101 173
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 010 030</b>	<b>-1 101 173</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 721</b>	<b>156 988</b>

15.  
85  
AF

## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	165 349 315	166 426 719
Inventarier, verktyg och installationer	7	9 770	14 284
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 359 085</b>	<b>166 441 003</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>165 359 085</b>	<b>166 441 003</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 998	0
Övriga fordringar		546	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	94 164	102 935
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>100 708</b>	<b>102 935</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 704 060	1 350 320
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 704 060</b>	<b>1 350 320</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 804 768</b>	<b>1 453 255</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>167 163 853</b>	<b>167 894 258</b>

15.  
20. 10. 11  
AF

## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		113 930 000	113 930 000
Fond för yttre underhåll		264 000	158 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 194 000</b>	<b>114 088 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-50 099	-101 487
Årets resultat		7 721	156 988
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-42 378</b>	<b>55 501</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 151 622</b>	<b>114 143 901</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	51 349 794	52 208 666
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 349 794</b>	<b>52 208 666</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	858 872	858 872
Leverantörsskulder		111 171	45 478
Skatteskulder		49 860	50 620
Övriga skulder		12 942	14 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	629 592	572 495
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 662 437</b>	<b>1 541 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 163 853</b>	<b>167 894 258</b>

15.  
SD, AH, AF



## NOTER

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

##### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### **Övrigt**

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter	2 722 248	2 722 248
	Hysesintäkter, lokaler	381 721	377 400
	Hysesintäkter, garage	193 368	208 393
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	158 400	158 400
	Årsavgifter, varmvatten	82 806	93 494
	Hysesintäkter, fastighetsskatt	24 930	24 930
	Övriga intäkter	1 773	474
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 565 246</b>	<b>3 585 339</b>

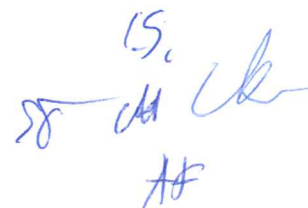
15.  
SD do AF

## NOTER

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Teknisk förvaltning	90 866	168 357
Städ/entrémattor	50 935	0
Snöröjning/sandning	65 523	0
Reparationer/underhåll	37 646	37 454
Fastighetsel	142 765	69 312
Uppvärmning	304 406	420 368
Vatten/avlopp	136 127	-1 079
Sophantering	35 990	53 925
Försäkringspremier	51 404	36 158
Fastighetsskatt	24 930	24 930
IT-kommunikation	154 478	154 616
Parkeringsjänst	19 913	22 524
Gemensamhetsanläggningar	78 000	7 669
Övriga driftskostnader	36 602	47 027
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>1 229 585</b>	<b>1 041 261</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revisionsarvode	29 649	30 676
Ekonomisk förvaltning	69 260	66 695
Advokatkostnader	20 995	0
Övriga externa kostnader	33 713	18 907
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>153 617</b>	<b>116 278</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvoden	63 285	66 748
Sociala avgifter	19 090	20 973
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>82 375</b>	<b>87 721</b>
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	168 880 000	168 880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 880 000	168 880 000
Ingående avskrivningar	-2 453 281	-1 375 877
Årets avskrivningar	-1 077 404	-1 077 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 530 685	-2 453 281
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 349 315</b>	<b>166 426 719</b>
Redovisat värde byggnader	125 757 815	126 835 219
Redovisat värde mark	39 591 500	39 591 500
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>165 349 315</b>	<b>166 426 719</b>

## NOTER

<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>				
	Taxeringsvärde byggnad		60 205 000	60 205 000
	Taxeringsvärde mark		20 288 000	20 288 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande				
	Bostäder		78 000 000	78 000 000
	Lokaler		2 493 000	2 493 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde		22 568	22 568
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		22 568	22 568
	Ingående avskrivningar		-8 284	-3 770
	Årets avskrivningar		-4 514	-4 514
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-12 798	-8 284
	<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>9 770</b>	<b>14 284</b>
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkringspremier		21 483	20 958
	IT-kommunikation och TV		25 325	25 317
	Garageintäkter		0	700
	Varmvatten intäkter		30 141	39 032
	Ekonomisk förvaltning		17 215	16 928
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>94 164</b>	<b>102 935</b>
<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Amortering inom 1 år		858 872	858 872
	Amortering inom 2 till 5 år		3 435 488	3 435 488
	Amortering efter 5 år		47 914 306	48 773 178
	<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 349 794</b>	<b>52 208 666</b>
<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkors- ändring</b>	<b>Ränta</b>	<b>Amortering 2018</b>	<b>Skuld per 2017-12-31</b>
Stadshypotek	2018-06-30	1,15%	830 000	11 052 500
Stadshypotek	2022-06-30	1,39%	9 624	13 718 722
Stadshypotek	2018-06-30	2,22%	9 624	13 718 722
Stadshypotek	2019-06-30	2,47%	9 624	13 718 722
<b>Summa</b>			<b>858 872</b>	<b>52 208 666</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>858 872</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>51 349 794</b>

15.  


## NOTER

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Upplupna räntor	160 200	176 533
	Förutbetalda avgifter/hyror	276 677	287 759
	Uppvärmning	52 852	0
	Gemensamhetsanläggningar	50 000	50 000
	Övriga upplupna kostnader	89 863	58 203
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>629 592</b>	<b>572 495</b>

<b>Not 11</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

Vällingby den 16 mars 2018

Brf Tännforsen



Christian Hekmati  
Ordförande



Armand Fotsing  
Ledamot



Anders Levin  
Ledamot



Ingemar Söderqvist  
Ledamot



Sture Österdahl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

CH

AF

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tännforsen, org.nr 769625-2183

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tännforsen för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Bostadsrättsföreningen Tännforsen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Kista den 23 mars 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor