

Årsredovisning för  
**Brf Mälartrion**  
769629-8962

Räkenskapsåret  
2017-01-01 - 2017-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälartion, 769629-8962 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Brf Mälartion, nedan benämnd **Föreningen**, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

##### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-04-15.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2015-04-15.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-09-30.

##### Föreningsstämmor och stämmobeslut

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-03. Stämman beslutade om stadgeändring. För att ändringen ska bli giltig krävs samma beslut på en efterföljande stämma samt registrering hos Bolagsverket, vilket sker under våren 2018.

##### Styrelsens sammansättning

Björn Isaksson	Ordförande
Maria Wideroth	Styrelseledamot
Andreas Sundberg	Styrelseledamot
Michael Rall	Styrelseledamot

##### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 stycken protokollförda möten.

##### Revisorer

Ordinarie revisor Johannes Aasa, Borevision i Sverige AB, som ersätts av Niclas Wärenfeldt.

##### Fastigheten

Föreningen förvärvade 2015-06-24 samtliga andelar i Anquilla Väst, Anquilla Nord och Anquilla Ost ekonomiska föreningar. De ekonomiska föreningarna var vid förvärvet innehavare av fastigheten Sveaorden 3 i Stockholms kommun, nedan benämnd **Fastigheten**. Efter köpet av andelarna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid de ekonomiska föreningarna överlät hela sin verksamhet till Föreningen, som därmed blev direkt ägare till Fastigheten.

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet på andelarna ned och värdet på Fastighetsinnehavet skrevs upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar Fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Syftet med Föreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle Föreningen ändå överlåta Fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Samma dag tecknade Föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veidekke Bostad AB. Kontraktet innebar att Veidekke påtog sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa på föreningens Fastighet 3 flerbostadshus med totalt 110 lägenheter och 1 lokal. I kontraktet ingick också att iordningställa ett befintligt garage.

Fastighetsbeteckning: Stockholm Sveaorden 3, med besöksadresserna Älgrytevägen 29, 29A, 31, 31A, 33 och 33A.

Bostadsrättslägenheterna omfattar totalt 5 995 kvm BOA (bostadsarea) och tomtarealen 4 126 kvm. I Föreningen finns också 1 lokal om 60 kvm LOA (lokalarea) för uthyrning.

#### Lägenhetsfördelning

Följande lägenhetsfördelning gällde vid upplåtelse av föreningens bostadsrättslägenheter.

Lägenhetstyp	Antal
1 rok	24
2 rok	57
3 rok	17
4 rok	12
<b>Totalt</b>	<b>110 st</b>

#### Parkering

Föreningen har tillgång till 38 bilplatser och 3 mc-platser i garage samt på egen mark 4 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvar och försäkring för ohyra samt ett kollektivt bostadsrättslägg för alla bostadsrättslägenheter.

#### Förvaltning

Föreningen har anlitat följande leverantörer för förvaltning av fastighet och byggnader:

Ekonomiska och administrativ förvaltning - Brf-Ekonomen i Stockholm AB  
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel - Veidekke Nära AB  
Fastighetsjour - Securitas  
Vinterunderhåll - Svenska Parkmiljö AB  
Trappstädning - Städhuset i Stockholm AB  
Återvinning - Liselott Löf Miljö AB  
Hushållsavfall - Stockholm Vatten och Avfall AB

#### Allmänna utrymmen

Det finns en gemensam gård mellan de tre husen med pergola, planteringar, trätrall och sittbänkar. Samtliga lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänken. Det sorterade avfallet källsorteras vidare i fraktioner som finns i soprum i hus 1 (Ålgrytevägen 31). I anslutning till husen finns separata behållare för hushållssopor och matavfall.

Varje lägenhet har ett förråd antingen i den egna lägenheten eller på bottenplanet i hus 1 eller 2. Förvaring av cyklar, barnvagnar och rullstolar finns i hus 1 och 2. Dessutom finns cykelförvaring i garaget.

#### Arsavgifter och individuell mätning för hushållsel och varmvatten

Genomsnittlig årsavgift per kvm och år exkl individuell mätning för varmvatten och hushållsel uppgår till 716,5 kr. I årsavgiften ingår bostadsrättens andel av föreningens driftutbetalningar, som vatten, uppvärmning, fastighetsel, fastighetsskatt, underhåll av fastigheten, med mera.

Dessutom har Föreningen upphandlat kollektivt bredband och TV-paketet lagom från Telia, vilket ingår i årsavgiften.

Inga avgiftsändringar är beslutade.

Individuell mätning för användning av varmvatten och hushållsel mäts separat för varje lägenhet och aviserad i efterskott tillsammans med månadsavgiften en gång per kvartal. För närvarande är enhetspriset satt till 50 kr/kubikmeter för varmvatten och 1,30 kr/KWh för hushållsel.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Färdigställande av bostadshuset på Fastigheten har pågått under året. Inflyttning av bostadslägenheterna påbörjades i januari och avslutades i september 2017. Godkänd slutbesiktning beräknas ske under kvartal 1, 2018.

Driftavräkning mellan Föreningen (Beställare) och Veidekke Bostad AB (Entreprenör) kommer att ske under andra kvartalet 2018, innebärande att Entreprenören svarar för samtliga räntor och

MA

P

driftsutbetalningar och tillgodogör sig samtliga inbetalningar i form av årsavgifter och hyror. Finansieringen har under året skett via byggnadskreditiv och slutplacering av föreningens långfristiga lån beräknas ske under kvartal 2, 2018.

Föreningen har tecknat ett 3-årigt hyresavtal för lokalen med tillträdesdag 2018-04-01. Verksamhetens ändamål är butik och kontor för hushållsnära tjänster.

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 164 stycken medlemmar (fg.år 3).  
Överlåtelser under året: 69 stycken (fg.år 0).

#### Flerårsöversikt

	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter finansiella poster	-578 833	-33 438
Soliditet, %	72	6

#### Not eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre underhållsfond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	17 811 370	-	-43 438
Inbetalda insatser	246 748 630		
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-578 833
Belopp vid årets slut	264 560 000	-	-622 271

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-43 438
årets resultat	-578 833
<b>Totalt</b>	<b>-622 271</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-622 271
<b>Summa</b>	<b>-622 271</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

M/

7

### Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
<i>Nettoomsättning</i>		-	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>	2		
<i>Driftkostnader</i>		-	-33 438
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		-578 833	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-578 833	-33 438
<b>Rörelseresultat</b>		-578 833	-33 438
<b>Finansiella poster</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-578 833	-33 438
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		-578 833	-33 438
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		-578 833	-33 438

Entreprenören har enligt totalentreprenadavtalet tagit samtliga drift-/räntekostnader och erhållit rörelse-/ränteintäkter t.o.m. 31 december 2017.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	352 941 167	103 663 619
Pågående nyanläggningar	3	-	202 300 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>352 941 167</b>	<b>305 963 619</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>352 941 167</b>	<b>305 963 619</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		107 882	-
Övriga fordringar		103 740	4 330 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	154 904	7 780
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>366 526</b>	<b>4 338 090</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 141 399	12 710 809
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 141 399</b>	<b>12 710 809</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 507 925</b>	<b>17 048 899</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>366 449 092</b>	<b>323 012 518</b>

FD

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		264 560 000	17 811 370
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>264 560 000</b>	<b>17 811 370</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-43 438	-10 000
Årets resultat		-578 833	-33 438
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-622 271</b>	<b>-43 438</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>263 937 729</b>	<b>17 767 932</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		89 507 755	297 817 646
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>89 507 755</b>	<b>297 817 646</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		7 016	-
Leverantörsskulder		11 624 986	5 609 030
Skatteskulder		406 800	100 800
Övriga skulder		-	1 717 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	964 806	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 003 608</b>	<b>7 426 940</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>366 449 092</b>	<b>323 012 518</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

#### Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Inkomst- och fastighetsskatt

##### Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.



**Fastighetsskatt-/avgift**

Fastigheten kommer att åsätts värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

**Uppskjuten skatt**

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 95 330 001 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

**Not 2 Medelantalet anställda**

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

**Not 3 Pågående nyanläggningar**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	202 300 000	31 200 000
Investeringar		171 100 000
Omklassificeringar	-202 300 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	202 300 000

**Not 4 Byggnadskreditiv**

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken, (Limit 300 000 000 kr)	89 507 755	297 817 646
Redovisat värde vid årets slut	89 507 755	297 817 646

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000

### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	103 663 619	101 963 618
-Nyanskaffningar	47 556 381	-
-Omklassificeringar	202 300 000	1 700 001
	<u>353 520 000</u>	<u>103 663 619</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-578 833	-
	<u>-578 833</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>352 941 167</b>	<b>103 663 619</b>
varav mark	103 663 619	103 663 619
Taxeringsvärde, mark	7 523 000	7 523 000
Taxeringsvärde, byggnad	67 477 000	17 677 000
	<u>75 000 000</u>	<u>25 200 000</u>

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 95 330 001 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Individuellt uppmätta förbrukningar	49 260	-
Bredband	56 156	-
Ekonomisk förvaltning	27 540	7 780
Fastighetsförsäkring	16 946	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 002	-
	<u>154 904</u>	<u>7 780</u>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutaviserade avgifter och hyror	429 687	-
El	34 619	-
Återvinning	5 526	-
Fjärrvärme	49 914	-
Städning	5 776	-
Bankkostnader	2 724	-
Revision	20 000	-
Skuld till entreprenören vid kommande avräkning	416 560	-
	<u>964 806</u>	<u>-</u>

3

## Underskrifter

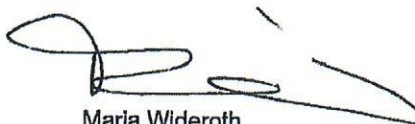
Sundbyberg 2018 - 05 - 15



Björn Isaksson  
Styrelseordförande



Andreas Sundberg



Maria Wideroth



Michael Rall

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 18



Nickas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mälartion, org.nr. 769629-8962

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälartion 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# BoRevision

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

### Övriga upplysningar

Av stämman vald revisor kan inte fullgöra sitt uppdrag och undertecknad har trätt i dennes ställe.

### 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.

Stockholm den 18 maj 2018

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB