

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Prunus

Org.nr 769625-6382

pr

Styrelsen för Brf Prunus 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. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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. 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 Värmdö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gustavsberg 1:467 i Värmdö kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 117 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca 8 759 m². Föreningen disponerar över 93 parkeringsplatser varav 83 i garage samt 7 mc-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning GA:63 Väg tillsammans med Gustavsberg 1:487 (Brf Ranka). Gemensamhetsanläggning omfattar infartsgata (Maja Snis gata) samt gångbana och förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstalen är fastställda och är 1/2.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 17 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående **Gemensamhetsanläggning** i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende ledningar, värmecentral, kraftledning samt ett servitut för att underhålla, bibehålla, förnya och utöka ledningar. Fastigheten kommer belastas av ett servitut gällande gång- och cykelväg. Fastigheten kommer belastas av ledningsrätt för el, fjärrvärme samt vatten- och avloppsledningar.

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 30 kr/m² boarea 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.

080

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) är enligt ekonomisk plan 683 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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

Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsavgift avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För garage belastas föreningen med en kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, lekplatsbesiktning, serviceavtal sopkasuner och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2018. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 juli 2018 är JM@home.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 96 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är JM@home. Underentreprenör under 2018 för den ekonomiska förvaltningen kommer fortsatt att vara Agentia Förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 2 500 000 kronor (1 263 228 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 10.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har 21 (14) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre (fyra) lägenheter upplåtits i andrahand.

0-4

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 176 (179).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 30 maj 2017 haft följande sammansättning:

Dennis Hartman	Ledamot	Ordförande
Linus Engström	Ledamot	
Mauricio Rivas	Ledamot	
Camilla Andersson	Ledamot	suppleant t o m 2017-12-20
Göran Persson	Ledamot	suppleant t o m 2017-12-20
Andreas Öberg	Ledamot	t o m 2017-12-20 pga avflytt
Christian Koch	Ledamot	t o m 2017-12-20 pga avflytt
Monica Nygren	Suppleant	fr o m 2017-12-20
Sandra Juhlin	Suppleant	fr o m 2017-12-20

Vid föreningsstämman och extra föreningsstämman avgick Ann-Marie Vigerland, Andreas Öberg och Christian Koch ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 13 (13) st protokollförda sammanträden.

Under året har extra föreningsstämma hållits den 20 december 2017 där det beslutades om att anta nya stadgar samt fyllnadsval av två ledamöter och suppleanter till styrelsen.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Sara Johansson Sammankallande
Natasha Jonason
Mojje Adlertz

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 februari 2018.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	476	518
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>2 323</u>	<u>1 170</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 799	1 688
Årets amorteringar tkr	<u>- 2 500</u>	<u>- 1 263</u>
Årets likvidöverskott tkr	299	425

M

Nyckeltal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning tkr	6 981	4 651
Resultat efter finansiella poster tkr	476	518
Soliditet %	74,3	73,7
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	40 494	40 759
Lån per m2 boarea kr	10 359	10 645
Genomsnittlig skuldränta %	1,58	1,53
Fastighetens belåningsgrad %	25,6	26,1

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

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

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		<u>Fond för</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
	<u>Inbetalda</u>	<u>Upplåtelse-</u>	<u>yttre underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
	<u>insatser</u>	<u>avgifter</u>			
Belopp vid årets ingång	158 258 000	105 500 000	0	0	518 123
Disposition av föregående års resultat			175 180	342 943	-518 123
Årets resultat					476 321
Belopp vid årets utgång	158 258 000	105 500 000	175 180	342 943	476 321

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	342 943
Årets resultat	476 321
Totalt	819 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	218 975
Reservering fonden för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering	43 795
Balanseras i ny räkning	556 494

Totalt	819 264
---------------	----------------

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

PN

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Nettoomsättning	2	6 981 102	4 650 984
Övriga rörelseintäkter		22 500	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 003 602	4 650 984
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 460 835	-1 278 702
Övriga externa kostnader	4	-158 875	-93 124
Personalkostnader	5	-147 191	-90 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 326 372	-1 169 533
Övriga rörelsekostnader	6	0	-529 735
Summa rörelsens kostnader		-5 093 273	-3 161 612
Rörelseresultat		1 910 329	1 489 372
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 017	1 016
Räntekostnader		-1 437 025	-972 265
Summa finansiella poster		-1 434 008	-971 249
Resultat efter finansiella poster		476 321	518 123
Årets resultat		476 321	518 123

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs fr.o.m. den 1 maj 2016 t.o.m. den 31 december 2016.

00

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 13

354 687 051

357 010 119

Inventarier, verktyg och installationer

8

11 564

14 868

Summa materiella anläggningstillgångar

354 698 615

357 024 987

Summa anläggningstillgångar

354 698 615

357 024 987

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 216

51

Övriga fordringar

29

264 016

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

118 156

169 860

Summa kortfristiga fordringar

119 401

433 927

Kassa och bank

Kassa och bank

1 620 670

1 210 536

Summa kassa och bank

1 620 670

1 210 536

Summa omsättningstillgångar

1 740 071

1 644 463

SUMMA TILLGÅNGAR

356 438 686

358 669 450

88

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	263 758 000	263 758 000
Yttre fond	175 180	0
Summa bundet eget kapital	263 933 180	263 758 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	342 943	0
Årets resultat	476 321	518 123
Summa fritt eget kapital	819 264	518 123

Summa eget kapital

264 752 444 264 276 123

Långfristiga skulder

10, 13

Övriga skulder till kreditinstitut	88 236 772	90 736 772
Summa långfristiga skulder	88 236 772	90 736 772

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		7 630	0
Aktuell skatteskuld		95 530	294 000
Övriga skulder	11	52 428	68 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	793 882	794 533
Summa kortfristiga skulder		3 449 470	3 656 555

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

356 438 686

358 669 450

RD

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.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2015 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprinciper/

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

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 överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	5 675 476	3 786 007
Hysesintäkter, p-plats	37 282	23 525
Hysesintäkter garage	736 550	491 480
Avgift, bredband	308 660	205 920
VA-Bostäder	208 902	137 151
Övriga intäkter	14 233	6 902
Summa nettoomsättning	6 981 103	4 650 985

07

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Entrémattor & yttre skötsel	88 035	21 353
	Reparationer	23 021	9 850
	Fastighetsel	315 535	146 534
	Fjärrvärme	396 139	156 626
	Vatten	512 260	223 899
	Sophämtning	199 645	127 823
	Försäkring	40 051	17 804
	Bredband	304 032	202 658
	Teknisk förvaltning	470 000	313 334
	Fastighetsskatt/avgift	47 691	36 099
	Gemensamhetsanläggning	17 000	11 332
	Övriga driftkostnader	47 426	11 390
	Summa driftkostnader	2 460 835	1 278 702

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	30 000	10 667
	Ekonomisk förvaltning	115 000	78 072
	Bankkostnader	4 494	2 553
	Övriga externa kostnader	9 381	1 832
	Summa övriga externa kostnader	158 875	93 124

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	112 000	68 877
	Sociala avgifter	35 191	21 641
	Summa personalkostnader	147 191	90 518

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Entreprenören enligt avtal	0	529 735
	Summa personalkostnader	0	529 735

NOTER

Not 7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	358 178 000	0
Inköp	0	358 178 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	358 178 000	358 178 000
Ingående avskrivningar	-1 167 881	0
Årets avskrivningar	-2 323 068	-1 167 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 490 949	-1 167 881
Utgående redovisat värde	354 687 051	357 010 119
Redovisat värde byggnader	276 396 778	278 719 846
Redovisat värde mark	78 290 273	78 290 273
Summa redovisat värde	354 687 051	357 010 119
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	146 400 000	146 400 000
varav byggnader:	114 400 000	114 400 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 520	0
Inköp	0	16 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 520	16 520
Ingående avskrivningar	-1 652	0
Årets avskrivningar	-3 304	-1 652
Utgående redovisat värde	11 564	14 868
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Uppl varmvatten	83 685	88 254
Fastighetsförsäkring	26 841	26 576
Förutbet styrelsearvode inkl soc avg	0	55 030
Förutbetalad kostnad	7 630	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 156	169 860

00

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	10 000 000	10 000 000
Amortering efter 5 år	78 236 772	80 736 772
Summa långfristiga skulder	88 236 772	90 736 772

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2022-12-30	2,37	100 000	19 843 386
Stadshypotek	2021-04-30	1,57	150 000	24 025 000
Stadshypotek	2020-04-30	1,26	150 000	24 025 000
Stadshypotek	2018-12-30	1,17	2 100 000	22 843 386
Summa			2 500 000	90 736 772
Avgår kortfristig del				2 500 000
Summa långfristiga skulder				88 236 772

Not 11 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Skuld entreprenör	6 161	0
Sociala avgifter och	34 395	68 022
Övriga skulder	11 872	0
Summa övriga skulder	52 428	68 022

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen ränta	56 659	57 013
Förutbetalda årsavgifter	551 362	563 339
Uppl fjärrvärme	75 488	79 180
Uppl revisionsarvode	30 000	37 500
Övriga uppl kostnader	80 373	57 501
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	793 882	794 533

BA

NOTER


Not 13 Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar

2017-12-31
94 500 000

2016-12-31
94 500 000

Gustavsberg 10/4 2018.

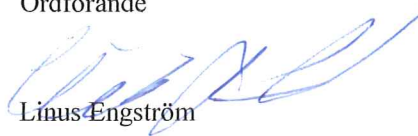
Brf Prunus



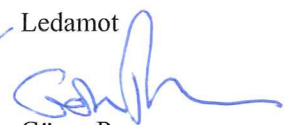
Dennis Hartman
Ordförande



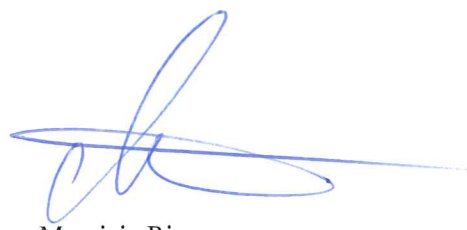
Camilla Andersson
Ledamot



Linus Engström
Ledamot



Göran Persson
Ledamot



Mauricio Rivas
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prunus org.nr 769625-6382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prunus 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 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.

BR

- 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 eventuella 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 Prunus för år 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 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.

060

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 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.

Stockholm den 17 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Per Andersson".

Per Andersson
Auktoriserad revisor