

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ingemar 3

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 2009 och 2034.
- 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 1983-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-13 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Johan Ahlström	Ledamot
Krister Bolin	Ledamot
Maria Hynning	Ledamot
Natassa Kasagianni	Ledamot
Siv Markie	Ledamot

Peter Andersson	Suppleant
Anna-Marie Csöreggh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Margareta Morén	Ordinarie Extern	BDO
Mats Olsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Frank Bruzelius  
Jack El Masri

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Ingemar 3	1983	Vasastan i Stockholms Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direkt el.

### Byggnadsår och ytor

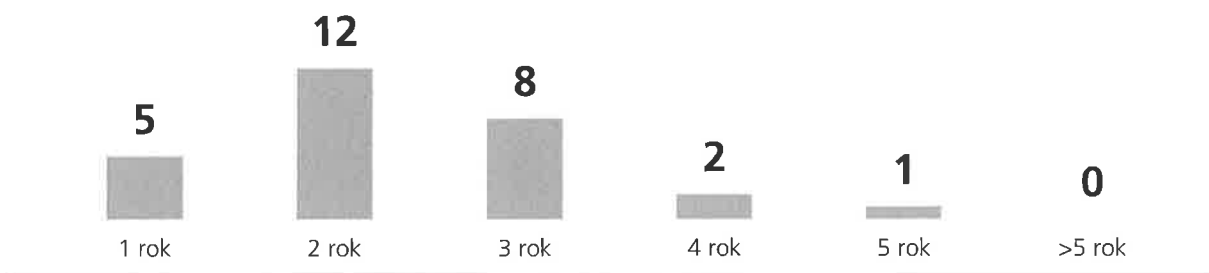
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 349 m<sup>2</sup>, varav 2 028 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 321 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Fasadreovering bottenvåning	2018

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

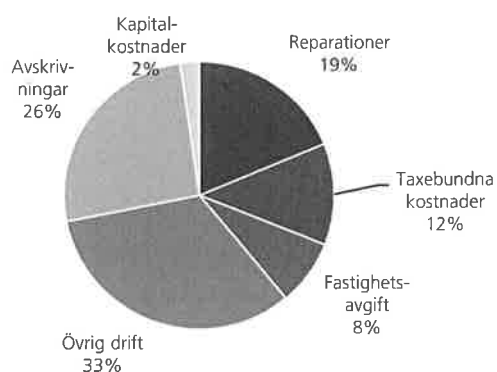
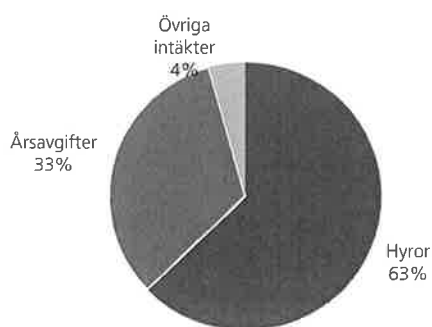
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	Driftia AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Kabel-TV	Comhem
Bredband	Bredbandsbolaget/Telenor
Avtalsporten	Reduca AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 747 368</b>	<b>1 470 620</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 301 482	1 285 116
Finansiella intäkter	6	189
Minskning kortfristiga fordringar	929	728
	<b>1 302 417</b>	<b>1 286 033</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	944 291	919 375
Finansiella kostnader	30 635	30 986
Minskning av långfristiga skulder	18 820	18 820
Minskning av kortfristiga skulder	110	40 104
	<b>993 856</b>	<b>1 009 285</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 055 929</b>	<b>1 747 368</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>308 561</b>	<b>276 748</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tättningsarbeten har utförts på gården för att hindra fuktinträngning till festlokalen.

På stämman 2017 fattades det första beslutet av två om ändring av stadgarna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	217	217	217	217
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 173	2 138	2 478	2 468
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	909	918	903	912
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	36	26	31
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	16	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	13	13	13	17
Soliditet (%)	80	80	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10	-13	-6	-62
Nettoomsättning (tkr)	1 300	1 285	1 277	1 295

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 028 m<sup>2</sup> bostäder och 321 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 693 791	0	0	3 693 791
Upplåtelseavgifter	8 957 417	0	0	8 957 417
Kapitaltillskott	462 012	0	0	462 012
Fond för yttre underhåll	1 166 389	183 318	0	983 071
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 279 609</b>	<b>183 318</b>	<b>0</b>	<b>14 096 291</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 450 414	-183 318	-12 996	-5 254 099
Årets resultat	-9 855	-9 855	12 996	-12 996
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 460 268</b>	<b>-193 173</b>	<b>0</b>	<b>-5 267 096</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 819 341</b>	<b>-9 855</b>	<b>0</b>	<b>8 829 195</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 855
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 267 095
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 318
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 460 268</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 460 268</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 300 223	1 284 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 259	354
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 301 482</b>	<b>1 285 116</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-729 380	-780 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 448	-130 863
Personalkostnader	Not 6	-82 463	-7 960
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-336 417	-347 940
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 280 708</b>	<b>-1 267 315</b>
<b>RÖELSERESULTAT</b>		<b>20 774</b>	<b>17 801</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 635	-30 986
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 629</b>	<b>-30 797</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 855</b>	<b>-12 996</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 855</b>	<b>-12 996</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	8 958 608	9 295 025
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 958 608</b>	<b>9 295 025</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 958 608</b>	<b>9 295 025</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 057 723	1 750 091
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 057 723</b>	<b>1 750 091</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 057 723</b>	<b>1 750 091</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 016 331</b>	<b>11 045 116</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 651 208	12 651 208
Kapitaltillskott		462 012	462 012
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 166 389	983 071
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 279 609</b>	<b>14 096 291</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 450 414	-5 254 099
Årets resultat		-9 855	-12 996
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 460 268</b>	<b>-5 267 096</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 819 341</b>	<b>8 829 195</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 773 873	1 792 693
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 773 873</b>	<b>1 792 693</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 820	18 820
Leverantörsskulder		37 429	47 724
Skatteskulder		11 312	9 240
Övriga skulder		120 122	107 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	235 435	240 164
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>423 118</b>	<b>423 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 016 331</b>	<b>11 045 116</b>



## Noter

### 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	50 år	50 år
Hissanläggning	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster	10-20 år	10-20 år
Inventarier	5 år	5 år
Förråd	10 år	10 år
Balkonger	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	427 490	427 490
Hyror bostäder	57 630	57 630
Hyror lokaler momspliktiga	759 438	746 215
Bredbandsintäkter	53 460	53 460
Avgift andrahandsuthyrning	2 230	0
Öresutjämning	-26	-34
	<b>1 300 223</b>	<b>1 284 762</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 259	354
	<b>1 259</b>	<b>354</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 732	36 818
	Fastighetsskötsel beställning	0	12 579
	Snöröjning/sandning	4 633	28 079
	Städning entreprenad	50 207	49 203
	Städning enligt beställning	565	2 368
	Sotning	11 450	17 750
	Hissbesiktning	3 180	3 832
	Gemensamma utrymmen	0	56
	Gård	3 743	4 866
	Serviceavtal	0	7 364
	Förbrukningsmateriel	892	7 164
		<b>112 402</b>	<b>170 078</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	3 615	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 404
	Tvättstuga	10 384	9 016
	Entré/trapphus	52 036	3 181
	Lås	22 988	2 689
	Installationer	1 276	0
	VVS	7 426	9 369
	Ventilation	3 000	0
	Elinstallationer	15 453	0
	Hiss	83 199	46 693
	Tak	0	22 091
	Fasad	10 332	0
	Mark/gård/utemiljö	1 043	0
	Vattenskada	33 548	7 763
		<b>244 300</b>	<b>102 206</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	7 190	0
	Entré/trapphus	0	130 815
	Värmeanläggning	0	15 512
		<b>7 190</b>	<b>146 327</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	80 055	84 247
	Vatten	51 148	48 866
	Sophämtning/renhållning	27 712	26 357
		<b>158 915</b>	<b>159 471</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 556	48 855
	Kabel-TV	4 482	4 395
	Bredband	46 655	46 655
		<b>102 693</b>	<b>99 905</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>103 880</b>	<b>102 564</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>729 380</b>	<b>780 552</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	11 171	9 393
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	22 091	22 091
	Föreningskostnader	1 700	5 694
	Styrelseomkostnader	20 825	15 680
	Fritids- och trivselkostnader	1 475	5 676
	Förvaltningsarvode	65 246	63 089
	Administration	4 292	3 940
	Föreningsavgifter	4 918	4 875
		<b>132 448</b>	<b>130 863</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	7 960
	Löner	4 500	0
	Sociala kostnader	17 963	0
		<b>82 463</b>	<b>7 960</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	150 664	150 664
	Förbättringar	185 753	185 755
	Inventarier	0	11 521
		<b>336 417</b>	<b>347 940</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 439 659	14 439 659
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 439 659</b>	<b>14 439 659</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 144 634	-4 808 215
	Årets avskrivningar enligt plan	-336 417	-336 419
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 481 051</b>	<b>-5 144 634</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 958 608</b>	<b>9 295 025</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 215 000	1 215 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 488 000	21 488 000
	Taxeringsvärde mark	39 618 000	39 618 000
		<b>61 106 000</b>	<b>61 106 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 400 000	54 400 000
	Lokaler	6 706 000	6 706 000
		<b>61 106 000</b>	<b>61 106 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	57 602	57 602
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 602</b>	<b>57 602</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-57 602	-46 081
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-11 521
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-57 602</b>	<b>-57 602</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	1 794	2 723
	Klientmedel hos SBC	2 055 929	1 747 368
		<b>2 057 723</b>	<b>1 750 091</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	983 071	799 753
	Reservering enligt stadgar	183 318	183 318
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 166 389</b>	<b>983 071</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,450 %	865 636	875 044	2018-02-09
	Handelsbanken	1,930 %	927 057	936 469	2018-03-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 792 693</b>	<b>1 811 513</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 820	-18 820	
			<b>1 773 873</b>	<b>1 792 693</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 698 593 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	5 910 000	5 910 000
--	------------------------	-----------	-----------

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

	Arvoden	35 795	7 960
	Sociala avgifter	11 247	0
	Ränta	2 275	2 349
	Avgifter och hyror	186 118	229 855
		<b>235 435</b>	<b>240 164</b>

<b>Not 15</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	--

Renovering av fasaden mot gatan på bottenvåningen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 9/4 2018



Johan Ahlström  
Ledamot



Krister Bolin  
Ledamot



Maria Hynning  
Ledamot



Natassa Kasagianni  
Ledamot



Siv Markie  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2018



Margareta Morén  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingemar 3  
Org.nr. 716418-1401

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 3 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.

#### 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingemar 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorernas 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

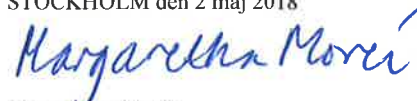
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 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 2 maj 2018



Margaretha Morén

Auktoriserad revisor