

Årsredovisning

1 januari – 31 december 2017



Bostadsrättsföreningen Naturporten

Org.nr 769615-8901

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Styrelsen	2
Valberedning	2
Revisor	2
Avtal	2
Viktiga händelser under året	3
Styrelsens inre arbete	3
Översyn av stadgarna	3
Remissvar	3
Skötsel av fastigheten	3
Utemiljön	3
Medlemsinformation	4
Föreningens ekonomi	5
Lån, amorteringar och räntor	5
Kostnader	5
Kassaflöde	6
Historisk data	6
Resultatdisposition	7
Eget kapital	7
Framtiden	8
Underhållsplan	8
Kostnadsutveckling	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastighetsbeteckning: Kulturministern 1

Adress: Älravägen 14-20, 128 41 Bagarmossen
Byggnadsår: 2008
Byggföretag: Einar Mattsson Byggnads AB
Bostadsareal: 3 139 m
Tomtyta: 4 112 m
Antal lägenheter: 44 med 2 - 4 rum och kök
Antal medlemmar: 67
Antal parkeringsplatser: 32 varav 18 med motorvärmare
En underhållsplan antogs 2017
Nya stadgar antogs 2017-05-14
Föreningen är ett privatbostadsföretag som innehas med tomträtt.

Hemsida: www.naturporten.bostadsratterna.se

Styrelsen

Styrelsen har sitt säte i Bagarmossen.

Styrelsen har bestått av:

Marcus Frenzel, ordförande
Bo Mannby, ekonomiansvarig
Barbro Hindberg, sekreterare
Pedro Cortes, ledamot t.o.m. 2017-08-22
Karl Nyström, ledamot
Karin Sjödin, suppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Barbro Lilja, Inger Karlberg och Gun Larsson.

Revisor

Revisor har varit Jörgen Göthed på BoRevision.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Åkerlunds Fastighetsservice AB, fastighetsförvaltning
Brain Accounting AB, ekonomisk förvaltning
Bostadsrätterna, intresseorganisationer för bostadsrättsföreningar
Fastighetsägarna, intresseorganisation för fastighetsägare
eGain (värme)
Securitas, larm vid akuta fastighetsproblem
Fortum, värme och el
Stockholm Vatten och Avfall, sophantering
Lars Lundström Service, städning av trapphus
Keb Åkeri, snöröjning och sandning



Bengt G Olsson Plåtslageri, takskottning
Schindler Hiss AB, underhåll av hissar
Telia, telefon till hisslarm
Inspecta, inspektion av hissar
Comhem, kabelnät
Telenor, bredbandsnät med fiberanslutning
Swedbank, lån
Länsförsäkringar, försäkring
Stockholms stad, tomträtt
Låsmakarna, kopiering av nycklar

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens inre arbete

Tolv protokollförda sammanträden har hållits.

Arbetet i styrelsen styrs av en arbetsordning som reglerar dagordningen vid styrelsemötena, hantering av protokoll, sekretessfrågor, ordförandens, ekonomiansvariges och sekreterarens uppgifter, delegation, dokumentation samt information till föreningens medlemmar. Arbetsordningen uppdateras varje år.

En ledamot har deltagit i Bostadsrättsmässan, två ledamöter i en kurs om eGains värmesystem, en medlem i valberedningen i en kurs om valberedningens roll och uppgifter och internrevisorn har gått en kurs om internrevisorns roll.

Översyn av stadgarna

En grundlig översyn av stadgarna har gjorts. Förslaget till nya stadgar godkändes av stämman i april och extrastämman i maj.

Remissvar

Styrelsen har yttrats sig över Stockholm stads förslag till detaljplan för Kärrtorp, Hammarbyhöjden och Skarpnäcks gård. I planen ingick skogsdungen mellan vår fastighet och Sockenvägen. Ett högt hus där skulle ha påverkat boende i portarna 18-20 kraftigt. Styrelsen identifierade en rad problem med den planerade nybyggnationen och avlämnade ett remissyttrande i juni. I ett tjänsteutlåtande 2018-01-29 skriver Stadsbyggnadskontoret att det planerade bygget föreslås utgå. Vi har fått gehör för våra synpunkter och föreningen kan vara mycket nöjd, förutsatt att Stadsdelsnämnden går på samma linje.

Skötsel av fastigheten

Teknisk förvaltare har varit Åkerlunds Fastighetsservice AB.

En besiktning av fastigheten gjordes den 25:e mars, varvid bedömningen att en fackmässig besiktning av trapporna i trapphusen bör göras. För övrigt var det endast fråga om normalt slitage. Veckovis tillsyn görs av Åkerlunds fastighetsservice.

Ventilationsfilter har köpts in till samtliga friskluftsintag i alla lägenheter. Även kolfilter har köpts in till lägenheterna på nedre botten i huset som vetter mot Sockenvägen.

Ett nytt styrsystem för uppvärmning har installerats. Två ledamöter i styrelsen kan följa och styra temperaturen i lägenheterna på eGains hemsida.

Åtta lampor utomhus har bytts ut mot LED-lampor. I trapphusen har sexton armaturer framför hissarna byggts om till

LED-lampor.

Bengt Olsson Plåt har gjort en översyn av hustaken och taket till trädgårdsförrådet. Samma företag har monterat vajrar på båda hustaken att fästa säkerhetslinor i.

Trädgårdsförrådets tak skadades av en nedfallande gren och reparerades av en föreningsmedlem.

En inspektion av samtliga balkonger har gjorts. Det finns sprickor i betongen på sex balkonger. I ett fall är sprickan genomgående och måste åtgärdas. En professionell besiktningsman kommer att anlitas för inspektion av samtliga större balkonger.

Underhållet av hissarna är en ständigt återkommande fråga gällande exempelvis telefonkort och batterier.

Utemiljön

Trivsel- och trädgårdsgruppen har bestått av sju personer som i arrangerat två städdagar, en kräftskiva samt granresning med glögg och pepparkakor på gården vid advent. Gruppen har också köpt in och planterats blommor i växtlådorna framför portarna vid tre tillfällen.

Gräsklippningen har skötts av medlemmar enligt ett särskilt schema.

En arborist har tagit ned tallen till höger om port 14 och även sågat av torra och döda grenar på tomtens övriga två tallar.

Ett lås på grinden mot Sockenvägen har monterats för att öka barnsäkerheten och hindra obehöriga att passera den vägen.

Sopbehållarna och sopsortering har diskuterats kontinuerligt. Ett förslag om flytt av sopbehållarna till övre delen av parkeringsplatsen kommer att läggas fram under 2018. Behållarna rengjordes under våren.

Medlemsinformation

Föreningen har 67 medlemmar.

Sex lägenheter har fått nya ägare. En lägenhet har hyrts ut i andra hand i tre månader och en lägenhet i en månad.

Information till medlemmarna har lämnats genom tre informationsblad, anslag på anslagstavlor och på föreningens hemsida. Information ges även i följande dokument:

- Trivsel- och ordningsregler
- Bra att veta som medlem i Naturporten
- Tips rörande avlopp och ventilation

Dokumentet finns både i pappersform och på hemsidan.

Hemsidan uppdateras och förändras kontinuerligt. Menyalternativet "Mäklarinformation" har lagts till. X

Föreningens ekonomi

Lån, amorteringar och räntor

Räntorna kryper sakta uppåt, men långsammare än vad vi budgeterade för. Vi har fortsatt 3 lån hos Swedbank. Vid årsskiftet 2017/18 såg det ut som följer:

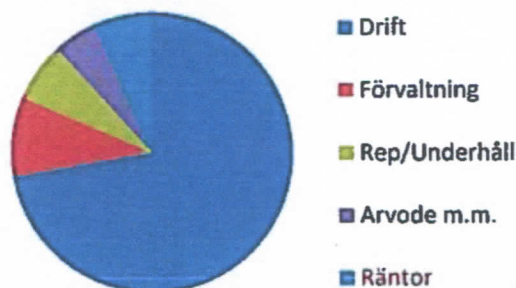
Belopp	Räntesats %	Bundet till	Löptid
6.500.000	0.487	2018-03-28	3 mån
6.000.000	0.517	2018-03-28	3 mån
4.300.000	0.670	2018-02-23	2 år

Vi har amorterat sammanlagt 1.000.000 sek under året (500.000 i mars och 500.000 september).

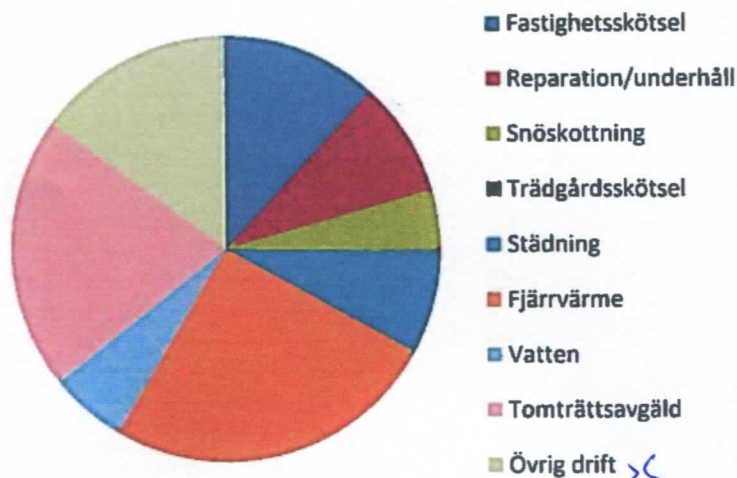
Vi har som synes valt att ha korta löptider på våra lån. Framöver kan det bli aktuellt att ändra på detta, men för närvarande bedömer vi att det är fördelaktigare med korta löptider.

Kostnader

Kostnader 2017
1.476.342 sek



Drift- och reparationskostnader 2017
1.171.420 sek



Kassaflöde

På våra bankkonton hade vi i slutet av året 1.154.005 sek (Svebank) och 248.575 (SBAB), sammanlagt 1.402.580 sek vilket är drygt 200.000 mer än vad vi antog i budgeten. Även detta år kan vi tacka låga räntor och egna arbetsinsatser för detta. Lägre underhållskostnader än budgeterat är ytterligare en bidragande faktor. Det var alltså inget problem att amortera 1.000.000 under året.

Några kostnader vi inte hade med i budgeten rymdes också: Installation av eGains styrsystem för värmereglering och extra städinsatser.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (prognos)
Yttre fond, bokfört	137.407	187.319	687.319	1.187.319	1.687.319	3.487.319
Amortering, enl. EP ackumulerat	512.500	615.000	717.500	820.000	922.500	1.025.000
Amortering, faktisk ackumulerat	1.000.000	1.500.000	2.000.000	2.700.000	3.700.000	5.000.000
Kassabehållning	856.004	1.030.139	1.184.332	1.440.694	1.402.580	750.000
Lån	19.500.000	19.000.000	18.500.000	17.800.000	16.800.000	15.500.000

Som synes sätter vi av ett belopp motsvarande hela amorteringen under 2017 och 2018. Orsaken till detta är att vi vill påvisa att vad vi faktiskt kan sägas lägga undan för framtida planerat underhåll är skillnaden mellan verklig amortering och amortering enligt EP.

Historisk data

Utveckling enligt årsredovisningar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Samtliga belopp i tusentals kronor								
Nettoomsättning	2 326	2 342	2 360	2 360	2 360	2 360	2 358	2 358
avgifter	2 251	2 262	2 262	2 262	2 262	2 262	2 262	2 262
parkeringsplatser	75	69	98	98	98	98	96	96
övriga intäkter		11						
Resultat efter finansiella poster	- 450	- 586	- 501	114	13	9	131	195
Eget kapital, tkr balansomslutning	69 534 90 486	68 932 89 321	68 431 89 014	68 545 88 403	68 558 87 976	68 567 87 437	68 698 87 014	68 894 86 250
Taxeringsvärde varav byggnader	47 800 37 000	47 800 37 000	47 800 37 000	51 400 39 000	51 400 39 000	51 400 39 000	54 000 40 000	54 000 40 000
Soliditet % (eget kapital/balansomslutning)	77	77	77	78	78	78	79	80
Årsavgift/m ² bostadsyta	717	721	721	721	721	721	721	721
Banklån/m ² bostadsyta	6 531	6 371	6 371	6 212	6 053	5 894	5 671	5 352
banklån skuldnöt	20 500	20 000	20 000	19 500	19 000	18 500	17 800	16 800
(skuld/omsättning)	9	9	8	8	8	8	8	7
Kapitalhillskott från medlemmar (amortering)		500		500	500	500	700	1 000
Yttre fond				137	187	687	1 187	1 687

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt:

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat	-3 604 052
Årets resultat	195 938
Summa	-3 408 114
Disponeras för:	
Avsättning till fond	500 000
Balanseras i ny räkning	- 3 908 111
Summa	- 3 408 114

Eget kapital

	Insatser fond	Yttre resultat	Balanserat kapital	Årets resultat
Belopp vid årets början	70 615 000	1 187 319	-3 235 250	131 198
<i>Disponeras enligt årsstämmobeslut</i>			<i>131 198</i>	<i>-131 198</i>
<i>-131 198</i>				
Avsättning yttre fond		500 000	-500 000	
Årets resultat				195 938
Belopp vid årets slut	70 615 000	1 687 319	-3 604 052	195 938 

Framtiden

Underhållsplan

Vi har tidigare lutat oss mot en egen underhållsplan som baserats på uppgifter om bland annat SABOs typhus som pekade på genomsnittliga underhållskostnader en hygglig bit under 500.000 sek per år. Nu har vi en professionellt framtagen plan som pekar mot en kostnad som ligger runt 700.000 sek per år. Denna plan inkluderar en hel del små poster vars kostnader vi tar löpande utan att bokföra dem i yttre fonden. Dessutom har vi hitintills utfört en del underhåll själva vilket naturligtvis hållit kostnaderna nere. Mot bakgrund av detta har vi bedömt att en årlig avsättning av 500.000 sek till yttre fonden är en lämplig nivå.

Kostnadsutveckling

Räntorna stiger, än så länge i något långsammare takt än vi räknat med.

Driftskostnaderna stiger något för varje år.

Under 2018 räknar vi med att kunna amortera 1.300.000 sek, därefter bör vi skapa ett utrymme för att amortera drygt 600.000 per år för att hantera framtida underhållskostnader. För de närmast kommande åren bör inte detta ge oss några svårigheter.

Årsavgifter - det kan bli aktuellt att köpa in tjänster för underhåll som hittills sköts av föreningens medlemmar, detta leder i så fall till en första höjning av månadsavgifterna med 5% under 2018.

Kassaflöde

Våra kontanta tillgångar på Swedbank och SBAB bedöms vara onödigt stora varför vi, som sagts ovan, räknar med att amortera extra mycket under 2018 vilket då medför att våra kontanta medel minskar från 1.400.000 till c:a 750.000 sek. 

Resultaträkning	Not	2017	2016
		—	—
Rörelseintäkter m.m.			
Netloomsättning		2 358 374	2 358 400
Summa nettoomsättning	2	2 358 374	2 358 400
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-1 171 420	-1 208 265
Administrativa kostnader	4	-151 891	-147 980
Personalkostnader och arvoden		-55 453	-55 801
Avskrivningar	5	-686 129	-686 129
Summa fastighetskostnader		-2 064 893	-2 098 175
Rörelseresultat		293 481	260 225
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		-97 578	-130 678
Ränteintäkter		35	1 651
Summa resultat från finansiella investeringar		-97 543	-129 027
Resultat efter finansiella poster		195 938	131 198
Årets vinst		195 938	131 198

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materialia anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och tomträtt	6	84 768 970	85 450 619
Inventarier	7	-	4 480
		<u>84 768 970</u>	<u>85 455 099</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 768 970</u>	<u>85 455 099</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		67	288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	79 418	118 420
		<u>79 485</u>	<u>118 708</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 401 590</u>	<u>1 440 694</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 481 075</u>	<u>1 559 402</u>
Summa tillgångar		<u>86 250 045</u>	<u>87 014 501</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		70 615 000	70 615 000
Fond för yttre underhåll		1 687 319	1 187 319
Summa bundet eget kapital		72 302 319	71 802 319
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-3 604 052	-3 235 251
Årets vinst		195 938	131 198
Summa fritt eget kapital		-3 408 114	-3 104 053
Summa eget kapital		68 894 205	68 698 266
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 800 000	17 800 000
Leverantörsskulder		159 039	109 584
Skatteskulder		56 826	55 220
Övriga kortfristiga skulder		-3 265	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	343 241	351 431
Summa kortfristiga skulder		17 355 841	18 316 235
Summa eget kapital och skulder		<u>86 250 046</u>	<u>87 014 501</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Tillämpning av de nya råden har inte haft någon effekt på företagets räkenskaper.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Eget kapital

Föreningen förvärvade tomträtten och en påbörjad husbyggnation genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag vars enda tillgång utgjordes av ovan sagda, ett s.k. paketerat köp. Till följd av då gällande redovisningsregler innebär det att fastigheten skrevs upp till marknadsvärde samtidigt som aktierna skrevs ner med motsvarande belopp. Uppskrivningen av fastigheten överfördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital och nedskrivningen av andelarna belastade den ansamlade förlusten i fritt eget kapital med motsvarande belopp. Föreningen har därför genom åren redovisat ett stort underskott till följd av nedskrivningen.

FAR SRS policygrupp har redogjort för ett annat sätt att hantera denna situation i Red U9 Bostadsrätters förvärv av fastigheter via bolag. Här visas på ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv som gör det enklare att förstå föreningens ekonomiska ställning. I årets bokslut har en justering skett så att redovisningen görs enligt denna modell.

Uppskjuten skatt

Föreningen har vid bildandet förvärvat aktier för 9 500 000 kr, s.k. paketering. Det finns därmed en uppskjuten skatteskuld som ej redovisas då den ej kommer att realiseras.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
- Byggnader	0,75
- Maskiner och inventarier	20

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	2 261 784	2 261 784
P-platser	96 590	96 594
Övriga intäkter	-	22
Summa	<u>2 358 374</u>	<u>2 358 400</u>

Not 3 Driftkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel	138 739	97 698
Snöskottning	53 097	81 937
Trädgårdsskötsel	3 600	5 511
Städning	90 400	75 750
Reparation/underhåll	102 251	100 845
Fastighetsel	44 469	39 428
Fjärrvärme	300 079	309 302
Vatten	67 861	64 547
Sophämtning	29 173	28 348
Tomträttsavgäld	244 206	312 512
Kabel-tv	35 279	27 908
Fastighetsförsäkring	27 957	26 974
Fastighetsavgift	28 930	27 896
Övrigt	5 379	9 609
Summa	<u>1 171 420</u>	<u>1 208 265</u>

Not 4 Administrativa kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revisionsarvode	20 000	19 625
Arvode kameral förvaltning	69 261	70 708
Övriga förvaltningskostnader	62 630	57 647
Summa	<u>151 891</u>	<u>147 980</u>

Not 5 Avskrivning enligt plan

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnad	681 649	681 649
Inventarier	4 480	4 480
Summa	<u>686 129</u>	<u>686 129</u>

Not 6 Byggnader och tomträtt

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Akkumulerande anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	90 886 596	90 886 596
	<u>90 886 596</u>	<u>90 886 596</u>
Akkumulerande avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-5 435 977	-4 754 328
- Årets avskrivning enligt plan	-681 649	-681 649
	<u>-6 117 626</u>	<u>-5 435 977</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>84 768 970</u>	<u>85 450 619</u>
Taxeringsvärde byggnader:	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 000 000	14 000 000
	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>
Summa	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>

Not 7 Inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Akkumulerande anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	22 400	22 400
- Ackumulerade avskrivningar från föregående år	-17 920	-13 440
- Årets avskrivningar enligt plan	-4 480	-4 480
	<u>-2 000</u>	<u>-5 520</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>0</u>	<u>4 480</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Com hem	-	2 920
Länsförsäkringar	25 753	22 794
Telenor	-	4 125
Tomträttsavgäld	43 975	78 128
Övrigt	4 400	10 453
	<u>74 128</u>	<u>118 420</u>
Summa	<u>74 128</u>	<u>118 420</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Löptid	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,487	2018-03-28	3 mån	6.500.000
Swedbank	0,517	2018-03-28	3 mån	6.000.000
Swedbank	0,670	2018-02-23	2 år	4.300.000
Totalt				16.800.000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Sophänvning	-	7 471
Fortum, fjärrvärme	46 177	44 244
Ellevio, el	4 219	-
Snöröjning	-	10 670
Förutbetalda hyror	206 734	195 288
Styrelsearvode	58 482	58 482
Revision	15 000	15 000
Räntor	5 565	11 116
Övrigt	7 064	9 159
Summa	<u>343 241</u>	<u>351 430</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	20 500 000	20 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>20 500 000</u>	<u>20 500 000</u>

Eventalförbindelser

-

2

Underskrifter

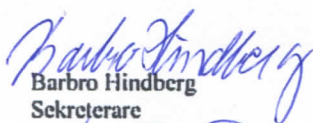
Ort, datum *Bugarmossen 2018-05-03*



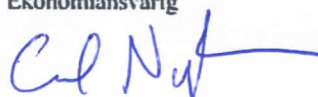
Marcus Frenzel
Ordförande



Bo Mannby
Ekonomiansvarig



Barbro Hindberg
Sekreterare



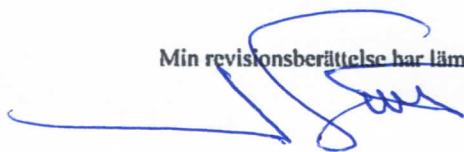
Karl Nyström
Ledamot



Karin Sjödin
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

2018-05-01



Jörgen Götehed
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Naturporten, org.nr. 769615-8901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Naturporten 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Naturporten 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

Stämman 2017 valde BoRevision till revisor. Undertecknad är således inte med namn vald av stämman.

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 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 4 maj 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB