

ÅRSREDOVISNING

FÖR

Brf Lästmakarpalatset

769622-1725

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lästmakarpalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-02. Styrelsens säte: Stockholms län, Stockholms kommun

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Stockholm Bocken 51, Stockholms kommun.
Föreningens gatuadress: Lästmakargatan 18, 111 44 Stockholm.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är frivilligt momsregistrerade för 72 kvm lokalytor.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Björn A Samuelson	Ordförande	2018
Isac Wadman	Vice ordförande/kassör	2018
Kenneth Andrén	Ledamot	2018
Torbjörn Bernhardsson	Ledamot	2018
Karl Elfman	Ledamot	2018
Annika Levin	Ledamot	2018
Gunilla von Platen	Ledamot	2018
Johan Ahlström	Suppleant	2018
Aram Fili	Suppleant	2018
Jacob Wallenberg	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 (4) protokollförda sammanträden. Styrelsen har inte erhållit något arvode för räkenskapsåret 2017.

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

Revisor

Stämman valde auktoriserade revisorn Claudio Henriksson, Stromson Revisionsbyrå till revisor, samt auktoriserade revisorn Fredrik Dellström till revisorssuppleant, båda fram till och med ordinarie föreningsstämma 2018. Arvode till revisorn utgår enligt löpande räkning.

Valberedning

För kommande verksamhetsår till och med ordinarie föreningsstämma 2018 valdes följande medlemmar till valberedning: Jacob Wallenberg, sammankallande och Lars Idermark.

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 46 (46). Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 2 (3) överlåtelser under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr)

Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning 2017. Årsavgiften är 676 kr/kvm.
Någon avgiftshöjning för 2018 är inte planerad.

Information om fastigheten

Fastigheten Bocken 51 har en tomtareal om 300 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 2011. Inflyttning påbörjades under november 2011. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2011. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av ett flerbostadshus med totalt 44 bostadsrättslägenheter och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök
25 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 7 rum och kök
Totala boyta: 2 366 kvm

1 st lokal om 72 kvm *Oh*

Viktiga avtal

Ekonomisk förvaltning	BoNea Förvaltning
Teknisk förvaltning	Etcon Fastighetsteknik
Bevakning	Avaran Security/Securitas
El	Fortum Markets
Finansiering/bank	SEB
Fjärrvärme	Fortum Värme
Försäkring	Brandkontoret
Hiss	Schindler
Lås/låsschema	Begelås/Assa
Sophantering	HA Recycling
Städning	Clean Smart
TV, telefoni, bredband	Bahnhof
Vatten	Stockholm Vatten

Föreningens lokal om 72 kvm var per årsskiftet uthyrd till fotvårdssalongen Giocondagruppen AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tecknade under januari nya förvaltningsavtal med Newsec Technical Services AB (teknisk förvaltning) och BoNea AB (ekonomisk förvaltning). Under andra kvartalet överlät Newsec verksamheten till Etcon Fastighetsteknik AB.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 30 maj 2017. 6 medlemmar var närvarande och 6 lägenheter var representerade. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att ändra stadgarna med hänsyn till lagändringar i lag om ekonomiska föreningar, som även gäller bostadsrättsföreningar. Ändringarna avser kallelsetid till ordinarie föreningsstämma samt tidpunkt då årsredovisningen ska avlämnas till revisorn samt finnas tillgänglig för medlemmarna.

Med hänsyn till stigande långa räntor fattade styrelsen beslut om att binda ytterligare cirka 14,5 miljoner kronor till 5-års ränta och 4 miljoner kronor till 10 års-ränta. Föreningen har därmed hela sin upplåning (23,2 miljoner kronor) bunden på 5 år eller mer. Snitträntan var per årsskiftet 1,96 procent.

Den 9 juli startade en brand i föreningens lokal. Branden startade i en elektrisk maskin men släcktes snabbt av sprinklersystemet. Lokalen har under andra halvåret återställts till ursprungligt skick.

Styrelsen har sedan flera år haft en pågående diskussion med Fabege gällande garantijobb av ventilationsanläggningen i fastigheten. Under året har samtliga frånluftdon i badrummen bytts ut i syfte att sänka ljudnivån. Styrelsen har för avsikt att slutföra diskussionen med Fabege under 2018. *aha*

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	2 027	2 066	2 024	2 054	2 045
Årets resultat	- 531	- 709	- 599	- 837	59
Totalt eget kapital	171 644	172 176	172 885	173 484	174 321
Balansomslutning	195 804	196 057	197 707	198 553	200 469
Soliditet	87,7%	87,8%	87,4%	87,4%	87,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	194 212	195 418	196 625	197 831	199 037
Taxeringsv., byggnader och mark	95 398	95 398	78 208	78 208	78 208
Taxeringsvärde, byggnader	52 386	52 386	44 351	44 351	44 351
Årsavgift kr/kvm	676	676	676	676	676
Bankskuld	23 208	23 408	24 233	24 473	25 583
Bankskuld kr/kvm	9 809	9 893	10 242	10 344	10 813
Belåningsgrad	24%	25%	31%	31%	33%
Amortering under året	200	825	240	1 110	0
Medelränta, %	1,23%	1,90%	2,18%	3,07%	3,57%
Likvida medel	798	518	1 030	604	1 286
Likviditet	138%	135%	280%	183%	393%
Kassaflöde, kr/kvm	295	204	249	151	139
Avsättning yttre fond, kr/kvm	39	39	32	32	32

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (*sparande till framtida underhåll*) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/ (kvm bostadsyta + lokalyta) *eh.*

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	174 378 000	240 393	-1 733 382	-709 444
Ianspråktagande år 2017 av yttre fond		0	0	
Avsättning år 2017 yttre fond		95 398	-95 398	
Disposition av föregående års resultat:			-709 444	709 444
Årets resultat				-531 225
Belopp vid årets utgång	174 378 000	335 791	-2 538 224	-531 225

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 442 826
Årets avsättning till underhållsfond	-95 398
Ianspråktagande ur underhållsfond, periodiskt underhåll	0
Årets resultat	-531 225
Till stämmans förfogande	-3 069 449

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-3 069 449
--	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *ch*

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 026 663	2 066 837
Övriga rörelseintäkter	2	406 492	0
Summa rörelseintäkter		2 433 155	2 066 837
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5	-1 336 008	-1 070 255
Övriga externa kostnader	6	-134 351	-47 330
Personalkostnader och arvode	7	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 206 254	-1 206 255
Summa rörelsekostnader		-2 676 613	-2 323 840
Rörelseresultat		-243 458	-257 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 770	-452 534
Summa finansiella poster		-287 767	-452 441
Resultat efter finansiella poster		-531 225	-709 444
Resultat före skatt		-531 225	-709 444
Årets resultat		-531 225	-709 444 <i>ell.</i>

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	194 212 024	195 418 278
Summa materiella anläggningstillgångar		194 212 024	195 418 278

Summa anläggningstillgångar

194 212 024 **195 418 278**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		202 133	71 665
Övriga fordringar		529 612	3 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	62 370	45 561
Summa kortfristiga fordringar		794 115	120 771

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

798 057 517 766
1 592 172 **638 537**

SUMMA TILLGÅNGAR

195 804 196 **196 056 816** *dm.*

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	174 378 000	174 378 000
Fond för yttre underhåll	335 791	240 393
Summa bundet eget kapital	174 713 791	174 618 393

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-2 538 224	-1 733 382
Årets resultat	-531 225	-709 444
Summa fritt eget kapital	-3 069 449	-2 442 826

Summa eget kapital	171 644 342	172 175 567
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

	11		
Skulder till kreditinstitut	12	22 807 535	22 567 535
Övriga skulder		202 000	202 000
Summa långfristiga skulder		23 009 535	22 769 535

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	400 000	840 000
Leverantörsskulder		525 938	62 258
Skatteskulder		30 461	1 554
Övriga skulder		5 455	19 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	188 465	188 307
Summa kortfristiga skulder		1 150 319	1 111 713

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

195 804 196

196 056 816

ch.

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Rak avskrivningsplan tillämpas med nyttjandeperioden 100 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	100 år	linjär
-----------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar, 0,1% av taxeringsvärdet. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgift från bostadsrätter	1 599 208	1 599 205
Hysesintäkt, lokal	284 903	283 002
Fastighetsskatt, lokal	43 980	42 558
Värme, lokal	8 727	8 688
Bredband	84 480	86 172
Intäkt avgift överlåtelse- och panthantering	2 688	8 646
Påminnelseavgifter	1 140	2 150
Övriga ersättningar och intäkter	1 537	36 416
Summa	2 026 663	2 066 837

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Intäkt 2016, korrigerad 2017*	-34 818	0
Försäkringsersättning, skada lokal	441 310	0
Summa	406 492	0

* Avser inbetalning 2016 som bokförts som intäkt när det avsåg inbetalning av kundfordran. Del av belopp har korrigerats 2017.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Driftskostnader, spec. not 4	830 231	737 339
Löpande underhåll, spec. not 5	505 777	332 916
Summa	1 336 008	1 070 255

Not 4 Driftskostnader

Alla kostnader är inte direkt jämförbara med föregående år p.g.a. byte av kontoplan år 2017.

	2017	2016
El	67 696	75 060
Uppvärmning	196 239	196 574
Vatten och avlopp	49 572	47 164
Avfallshantering	44 295	38 324
Hissbesiktning	1 500	0
Besiktning/tillsyn, brandskydd	4 750	0
Bevakningskostnader	26 364	0
Fastighetsförsäkring	35 592	33 264
Bredband	119 581	119 810
Lokalvård enligt avtal	47 051	36 134
Lokalvård utöver avtal	625	0
Fastighetsskötsel	91 050	82 746
Fastighetsskatt lokaler	43 980	43 980
Kommunal fastighetsavgift bostäder	28 908	0
Telefon, porttelefon	4 181	3 016
Förbrukningsinventarier	3 641	0
Ekonomisk förvaltning	58 556	60 419
Administrativa kostnader	6 650	848
Summa	830 231	737 339 <i>elh.</i>

Not 5 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2017	2016
Löpande underhåll/rep. material	2 263	2 670
Löpande underhåll/rep. lokal	0	123 691
Löpande underhåll/rep. gemensamma utrymme	1 588	0
Löpande underhåll/rep. installationer	18 917	54 232
Löpande underhåll/rep. hissar	16 222	0
Löpande underhåll/rep. installationer lås	8 544	119 113
Löpande underhåll/rep. fastighet utvändigt, tak	6 041	33 209
Löpande underhåll/rep. markytor	2 613	1
Försäkringsskador, lokal	449 589	0
Summa	505 777	332 916

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Inkasso och KFM-avgifter	1 133	3 865
Extern revisor	22 347	35 601
Konsultarvode	110 871	0
Övriga kostnader	0	7 864
Summa	134 351	47 330

Not 7 Personalkostnader och arvode

Föreningen har inte haft några anställda och något arvode till styrelsen har inte betalats ut.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnad	1 206 254	1 206 255
Summa	1 206 254	1 206 255 <i>Ch.</i>

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	117 556 973	117 556 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 556 973	117 556 973
Ingående avskrivningar	-4 169 112	-2 962 857
Årets avskrivningar	-1 206 254	-1 206 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 375 366	-4 169 112
Utgående redovisat värde	112 181 607	113 387 861
Bokfört värde byggnader	112 181 607	113 387 861
Bokfört värde mark	82 030 417	82 030 417
	194 212 024	195 418 278
Taxeringsvärden byggnader	52 386 000	52 386 000
Taxeringsvärde mark	43 012 000	43 012 000
	95 398 000	95 398 000

Fastighetsbeteckning: Stockholm Bocken 51
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2011 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 592	35 592
Förutbetald bredband	10 029	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 749	9 969
Summa	62 370	45 561 <i>cku.</i>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2017-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,59	2022-03-28	5 617 535	0
SEB	1,44	2022-03-28	2 750 000	0
SEB	1,50	2022-12-28	6 000 000	120 000
SEB	2,46	2026-11-28	4 840 000	200 000
SEB	2,93	2027-12-28	4 000 000	80 000
			23 207 535	400 000

Långfristig skuld i
balansräkningen

22 807 535

Kortfristig del av långfristig skuld 400.000 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 21.207.535 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 642 535	25 642 535
	25 642 535	25 642 535
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen räntekostnad	10 475	2 442
Förutbetalda hyror och avgifter	152 990	120 854
Upplupet arvode extern revision	25 000	31 000
Övriga upplupna kostnader	0	34 011
Summa	188 465	188 307

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Giocondagruppen har efter branden inte återtagit lokalen i bruk. Uppsägning pågår för närvarande. Föreningen har för avsikt att finna ny hyresgäst. *Ch.*

Stockholm 2018-05-08



Björn Samuelson
Ordförande



Isac Wadman



Annika Levin



Kenneth Andren



Torbjörn Bernhardsson



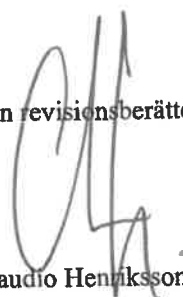
Karl Elfman



Gunilla von Platen

Min revisionsberättelse har lämnats

8 maj 2018



Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lästmakarpalatset
Org.nr. 769622-1725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lästmakarpalatset 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. Styrelsens ansvar 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, förfälskning, 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. *Ch.*

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 Brf Lästmakarpalatset 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 "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 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 tryggt 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 överträdelse 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 8 maj 2018


Claudio Henriksson

Auktoriserad revisor

Stromson