



Org Nr: 769622-5148

Styrelsen för Brf Sillgrisslan

Org.nr: 769622-5148

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Brf Sillgrisslan

Org.nr. 769622-5148

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-10-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår styrelseförsäkring.

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

Fastigheter

Föreningen äger sedan 2011-08-17 fastigheten Ingmarsö 1 i Stockholms kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler Föreningens byggnader uppfördes år 2012 med värdeår 2014 och består av 2 flerbostadshus på adressen Ågesta Broväg 46, 48, 52 och 54. Tomträttsavtal finns till fastigheten Ingmarsö 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
68	lägenheter (bostadsrätt)	4265
1	gemensamhetslokal	
1	övernattningslägenhet	
9	p-platser	
31	garageplatser varav en handikapp	
4 st	1 rum och kök	
36 st	2 rum och kök	
20 st	3 rum och kök	
5 st	4 rum och kök	
3 st	5 rum och kök	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-04-26. På stämman deltog 23 medlemmar, varav 16 med rösträtt. Föreningen hade vid årets slut 93 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Martin Rosell	ordförande, avgått feb 2018
Lisa Magnusson	vice ordförande
Leif Berggren	sekreterare
Tomas Jäverling	ledamot
Hanna Backesten	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Erik Håkansson och Daniel Karlsson . I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Rosell, Lisa Magnusson, Leif Berggren samt de två suppleanterna Erik Håkansson och Daniel Karlsson. Utöver dessa poster så behövs även ett fyllnadsval göras för den ordinarie posten som ledamot då Hanna Backesten avgår vid nästa stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Ingela Andersson, PwC, fram till oktober 2017 då Mats Blomgren som vald suppleant tagit över efter att Ingela Andersson valt att sluta på PwC.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Heppling som sammankallande, samt Hanna Rosell och Roberto Balzano.

Studie- och fritidsverksamhet

Trädgårdsgruppen har under året bestått av Annica Jäverling, Hanna Backesten och Lena Åberg.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Arvode till styrelse och valberedning, inklusive sociala avgifter har utgått med 179 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 50 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2018	Spolning av vatten och avloppsstammar	70 tkr
2018	Injustering av ventilationen i lägenheter	90 tkr
2018	Reparation planteringar	60 tkr
2020	Målning av betonggolv	60 tkr
2022	Spolning av vatten och avloppsstammar	70 tkr

2028 planeras en något mer omfattande åtgärd då entré och trapphus målas om för en ungefärlig kostnad på 1700 tkr.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 714 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2,5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2018-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 794 834 kr. Under året har föreningen amorterat 1 843 275 kr, varav 1 500 000 kr avsåg en extraamortering.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

En oväntat hög höjning av räntor och/eller tomträttsavgälden skulle kunna påverka föreningens ekonomi. Föreningen har dock tagit höjd för de förväntade höjningarna.

Aktiviteter

Styrelsen har under året bl.a. handlagt följande frågor:

- Omsatt ett fastighetslån den 30 juni till lägre ränta. I samband med detta gjordes en engångsamortering på 1 500 000:- för att minska vår kassa och få en lägre räntekostnad.
- I samarbete med Fortum, Leif Norrbin, har det gjorts en genomgång av fjärrvärmens som givit en del förbättringsförslag som kan sänka vår förbrukning.
- Godkännande från Bolagsverket av de ändringar i stadgarna som beslutades på föreningsstämman 2017.
- Påbörjat arbete med ytterligare stadgeändringar med anledning av ändringar i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar.
- Genomfört diskussioner med HSB Södertörn om tillämpningen av våra avtal.
- Förnyat planteringarna utanför husen på framsidan.
- Tillsammans med JM aktivt arbetat för att alla garantiärenden behandlades innan den 5-åriga garantin upphörde i juni 2017.
- Förbättrat föreningens hemsida och dessutom tagit fram förslag på helt ny hemsida.
- Anordnat utomhusaktivitet med grillning för de boende. (Höstens aktivitet fick ställas in på grund av dåligt väder.)
- Genomfört det årliga luftfilterbytet vid ett glöggmingel i föreningslokalen.
- Avsatt medel för att underhålla föreningslokal och gästlägenhet.
- Gästlägenheten har under året varit uthyrd ca 30 nätter.

Prioriterade aktiviteter under 2018:

- Omsätta 1 lån med konverteringsdag 2018-06-30.
- Implementera föreningens nya hemsida.
- Verka för en ökad användning av HSB Portalen av boende och styrelse.
- Genomgång av våra leverantörsavtal.
- Fortsätta arbetet med att underhålla planteringar och växter på baksidan.
- Genomföra kontroll av ventilationen s.k. OVK, och genomföra spolning av avloppsstammar.
- Ta fram förslag till förbättrat skalskydd för att minska risken för vandalisering och inbrott.
- Få senaste stadgeändringarna godkända av Bolagsverket.
- Öka antalet uthyrningar av gästlägenheten.
- Marknadsföra den uppsnyggade föreningslokalen genom att ordna 2 – 3 trivselkvällar.
- Tillsammans med trädgårdsgruppen planera gemensam vår- och höststädning.
- Förbättra belysningen på baksidan och på parkeringen.
- Genomföra trimning av värmeanläggningen för att minska energianvändningen.
- Utdelning av luftfilter och i samband med detta ha sedan vanligt glöggmingel.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Följande aktiviteter har genomförts under året avseende miljö-, energi- och klimatarbete:

- I samarbete med Fortum, Leif Norrbin, har det gjorts en genomgång av fjärrvärmens som givit en del förbättringsförslag som kan sänka vår förbrukning.
- Genomfört informationskampanj avseende källsortering

Medlemsinformation

Under året har åtta bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 93.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	847	819	816	825	819
Resultat efter finansiella poster, tkr	-378	-641	-536	-604	693
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	714	687	687	687	688
Vatten/m ² totalyta, kr	16	21	15	15	-
Elektricitet/m ² totalyta, kr	45	42	46	51	-
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	61	65	55	60	-
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	126	163	188	218	-
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	6 986	7 418	7 480	0	7616
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	427	320	213	107	-
Soliditet %	79,1%	78,1%	78,1%	78,1%	78,1%

Förändring i eget kapital

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 827 000	64 993 000	319 875	-767 251	-640 721
Vinstdisp enl. stämmobeslut			106 625	-106 625	640 721
Årets resultat				-640 721	-377 781
Belopp vid årets slut	51 827 000	64 993 000	426 500	-1 514 597	-377 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-1 514 597
Årets resultat	-377 781

Summa till stämmans förfogande -1 892 378

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-300 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0

Balanseras i ny räkning -2 192 378

Brf Sillgrisslan

		2017-01-01	2016-01-01
Resultaträkning		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter	Not 2		
Nettoomsättning		3 611 620	3 492 976
Summa rörelseintäkter		<u>3 611 620</u>	<u>3 492 976</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	Not 3	-1 969 183	-1 970 446
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 715	-71 948
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-178 600	-134 299
Fastighetsskatt		-15 000	-15 000
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-1 247 641	-1 247 641
Summa rörelsekostnader		<u>-3 454 139</u>	<u>-3 439 334</u>
Rörelseresultat		157 481	53 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	117	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-535 379	-694 363
Summa finansiella poster		<u>-535 262</u>	<u>-694 363</u>
Resultat före skatt		-377 781	-640 721

Brf Sillgrisslan

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	144 734 913	145 978 162
Installationer	Not 9	29 648	34 040
Summa materiella anläggningstillgångar		144 764 561	146 012 202
Summa anläggningstillgångar		144 764 561	146 012 202
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 840	2 387
Avräkningskontot HSB Södertörn		844 351	1 202 888
Kortfristiga fordringar	Not 10	8 526	8 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	284 859	286 446
Summa kortfristiga fordringar		1 147 577	1 500 365
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	Not 12	0	663 987
Summa kortfristiga placeringar		0	663 987
Summa omsättningstillgångar		1 147 577	2 164 352
Summa tillgångar		145 912 137	148 176 554

YB

Brf Sillgrisslan

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 827 000	51 827 000
Upplåtelseavgifter		64 993 000	64 993 000
Underhållsfond		426 500	319 875
		<u>117 246 500</u>	<u>117 139 875</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 514 597	-767 251
Årets resultat		<u>-377 781</u>	<u>-640 721</u>
		<u>-1 892 378</u>	<u>-1 407 972</u>
Summa eget kapital		<u>115 354 122</u>	<u>115 731 903</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>29 254 834</u>	<u>31 360 409</u>
Summa långfristiga skulder		<u>29 254 834</u>	<u>31 360 409</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	540 000	277 700
Leverantörsskulder		207 748	230 073
Skatteskulder	Not 15	30 000	31 070
Övriga skulder	Not 16	40 542	37 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>484 892</u>	<u>508 202</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 303 182</u>	<u>1 084 244</u>
Summa avsättningar och skulder		<u>30 558 016</u>	<u>32 444 653</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>145 912 137</u>	<u>148 176 554</u>

MB

Brf Sillgrisslan

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-377 781	-640 721
Avskrivningar	1 247 641	1 247 641
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	869 860	606 920
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 748	28 027
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	218 938	-1 356
S:a kassaflöde från löpande verksamhet	1 083 051	633 591
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Amortering av lån	-1 843 275	-262 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 843 275	-262 700
Likvida medel vid årets början	1 866 875	1 481 484
Årets kassaflöde	-760 224	370 891
Likvida medel vid årets slut	844 351	1 866 875

HB

Brf Sillgrisslan

Tilläggsupplysningar

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som, i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning, aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandet.

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	År	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2131
Installationer	Linjär	10 år	2026

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättningen regleras i föreningens stadgar.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

YB

Brf Sillgrisslan

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter, bostäder	3 046 944	2 929 764
	Hyror	300 484	304 700
	Överlåtelseavgifter	1 102	-76
	Pantavgifter	1 766	-1 743
	Bredbandsintäkter	179 662	179 520
	Vattenintäkter	73 845	62 565
	Gästlägenhet/gemensamhetslokalsintäkt	7 800	17 900
	Övrigt	3 180	11 546
	Brutto	3 614 783	3 504 176
	Hyresbortfall	-3 163	-11 200
	Summa rörelseintäkter	3 611 620	3 492 976
Not 3	Drift- och fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel och städning	379 499	314 686
	Snörenhållning	32 420	56 883
	Löpande underhåll/repARATIONER	31 330	18 130
	Övriga driftskostnader skötsel	31 869	14 615
	Uppvärmning	258 782	276 247
	El	191 465	180 615
	Vatten	67 541	88 128
	Sophämtning	88 549	51 193
	Fastighetsförsäkring	30 830	25 692
	Bredband	159 629	188 652
	Tomträttsavgäld	462 880	462 880
	Förvaltningskostnader	213 335	264 340
	Övriga driftskostnader	21 054	28 384
	Summa drift- och fastighetskostnader	1 969 183	1 970 446
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 715	28 554
	Extern revision	32 000	43 394
		43 715	71 948
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	88 600	88 600
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	35 000	12 000
	Löner och andra ersättningar	12 000	12 000
	Sociala avgifter	43 000	21 699
	Summa förtroendevalda	178 600	134 299
	Summa personalkostnader	178 600	134 299
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	117	0
		117	0
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	535 261	694 292
	Räntekostnader kortfristiga skulder	118	71
		535 379	694 363

Brf Sillgrisslan

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 8 Byggnader och tomträtt					
Ingående anskaffningsvärde byggnad och tomträtt	149 800 000	149 800 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 800 000	149 800 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 821 838	-2 578 589			
Årets avskrivningar	-1 243 249	-1 243 249			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 065 087	-3 821 838			
Utgående bokfört värde byggnader och tomträtt	144 734 913	145 978 162			
Taxeringsvärden för Ingmarsö 1					
Byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000			
Byggnad - lokaler	1 500 000	1 500 000			
	60 500 000	60 500 000			
Mark - bostäder	20 800 000	20 800 000			
Mark - lokaler	0	0			
	20 800 000	20 800 000			
Taxvärde totalt	81 300 000	81 300 000			
Not 9 Installationer					
Ingående anskaffningsvärde	43 750	43 750			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 750	43 750			
Ingående avskrivningar	-9 710	-5 317			
Årets avskrivningar	-4 392	-4 392			
Utgående avskrivningar	-14 102	-9 710			
Bokfört värde	29 648	34 040			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	8 526	8 644			
	8 526	8 644			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	10 883	9 069			
Förutbetald tomträttsavgäld	115 720	115 720			
Övriga förutbetalda förvaltningsavtal, Telia	139 109	137 658			
Upplupna intäkter	19 147	24 000			
Övriga förutbetalda kostnader	284 859	286 447			
	284 859	286 447			
Not 12 Kassa och bank					
Handelsbanken	0	663 987			
	0	663 987			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 827 000	64 993 000	319 875	-767 251	-640 721
Vinstdisp enl. stämmobeslut			106 625	-106 625	640 721
Årets resultat				-640 721	-377 781
Belopp vid årets slut	51 827 000	64 993 000	426 500	-1 514 597	-377 781

HB

Brf Sillgrisslan

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
		Konv.datum
		Belopp
Stadshypotek	29095	0,95%
		2020-06-30
		9 395 925
Stadshypotek	860151	1,35%
		2018-06-30
		10 708 825
Stadshypotek	946641	1,65%
		2019-06-01
		9 690 084
		29 794 834
		540 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		29 254 834
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till		27 094 834
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, uttag pantbrev	33 000 000	33 000 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	33 000 000	33 000 000
Not 15 Skatteskulder		
Skatteskuld avser fastighetsskatt garage	30 000	31 070
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	20 040	17 790
Arbetsgivaravgifter	19 500	18 634
Övriga kortfristiga skulder	1 002	775
	40 542	37 199
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	65 623	113 017
Upplupna personalkostnader	23 267	19 910
Upplupen el	21 354	21 200
Upplupen värme	39 283	39 623
Beräknat arvode för revision	32 000	30 000
Förutbetalda hyror och avgifter	303 365	283 293
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 159
	484 892	508 202

Huddinge, den 10 april 2018



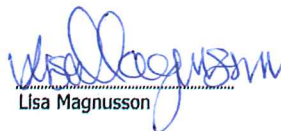
Erik Håkansson



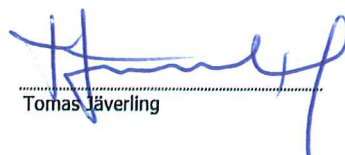
Hanna Backesten



Leif Gunnar Berggren

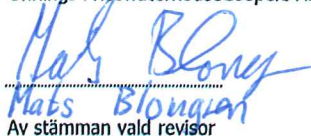


Lisa Magnusson



Tomas Jäverling

Vår revisionsberättelse har 2018-04 - 12 avgivits beträffande denna årsredovisning.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomqvist
Av stämman vald revisor

Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan, org.nr 769622-5148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 revisions sed 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.
- 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 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 Sillgrisslan för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggsätt.

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 ersättningskyldighet 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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Kista den 12 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor