

Årsredovisning 2017

Brf Prästgårdsgärdet 2

Org. 769622-8514

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Solberga Hagväg 13, 125 44 ÄLVSJÖ
prastgardsgardet2@gmail.com www.prast2.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Prästgårdsgärdet 2 i Stockholms kommun förvärvades 2012-06-18. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Solberga Hagväg 13-18. Fastigheten byggdes 1985 och har värdeår 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3494 kvm, varav 3494 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

12 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-23. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2016
Stampsolning	2016
Trädunderhåll	2016
Fasadunderhåll	2016

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 15. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 50. Under året har 9 överlåtelse skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2017-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joanna Reznik	ledamot
Sergii Pavlov	ledamot t.o.m. dec 2017
Ardo Mire	ledamot fr.o.m. dec 2017
Claudia Furtado	ledamot t.o.m. mars 2018
Henrik Österman	ledamot
Jan.Olov Wilsson	ledamot
Rezan Garib	suppleant
Rohaulah Khirzia	suppleant

Till **revisor** har Ole Deurell, Parameter Revision AB valts.

Valberedningen består av Jan Forslund och Bourhan Eliassi varav den förstnämnde är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening eller av en ledamot och en suppleant.

SW
H5
m
Ar

Händelser under räkenskapsåret

I våras drabbades fastigheten av en allvarlig vattenläcka som ledde till ett beslut att göra om försörjningen av kallvatten genom att separera kallvattensledningar och installera en egen mätare. Några månader senare installerades det en tryckstegringspump i fastigheten vilket var nödvändigt för att förbättra vattentrycket i lägenheterna, eftersom detta försämrades efter separeringen. Arbetet med utemiljön påbörjades också i våras. Staketen runt uteplatserna byttes ut och nya blommor och växter planterades. Vårt avtal med trädgårdsfirman har sagts upp och för närvarande planeras det enbart köp av vissa punktinsatser vad gäller utemiljön. I höstas genomfördes en ventilationskontroll i hela fastigheten och i några lägenheter. Den påvisade behov av byte av vissa fläktdelar bl.a. lager, remmar och även styrningen för låghuset. Detta arbete är utfört. Två hyreslägenheter har gått tillbaka till föreningen. Den ena pga bortgång av en hyresgäst och i det andra fallet flyttade hyresgästen ut. Den ena lägenheten behöll vi så länge för att kunna erbjuda våra hantverkare och hyresgäster tillgång till dusch och toalett i samband med utförda renoveringar. Den är fortfarande outhyrd. Den andra lägenheten såldes omgående och köpeskillingen användes för att amortera vårt lån. Detta samt styrelsens aktiva arbete med omläggning och omförhandling av våra lån har lett till en betydande minskning av föreningens finansiella kostnader. Styrelsen har arbetat mycket med hyresgästs- och fastighetsfrågor. Ett stort arbete lades på upphandlingar, vilket ledde till påbörjade renoveringar i några hyreslägenheter samt ett efterlängtat bygge av en tvättstuga. Upphandlingar av takomläggning och utebelysning är påbörjade men inte avslutade. En extrainsatt föreningsstämma hölls i höstas för att slutligen besluta om ändringar i stadgarna, som hade uppdaterats av styrelsen i enlighet med de nya lagarna.

Föreningens resultat för år 2017 är -1 065 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -912 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft högre kostnader jämfört med föregående år.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med -419 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -646 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med - 487 Kkr. Detta beror på att föreningen har amorterat 3 200 Kkr under året. Man har även sålt en hyresrätt vilket inbringat 3 180 Kkr.

Årsavgifterna höjdes med 6% from september. I samband med budgetarbetet för 2018 beslutade man om oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Separering av vattenledning
Installation tryckstegringspump
Byte staket
Byte fläktlager, remmar och skivor samt styrning för låghuset
Reparation och byte tvättmaskiner (3 nya tvättmaskiner installerades hos hyresgäster)
Underhåll av hyreslägenheter

Efter räkenskapsåret: Den nya tvättstugan kommer att vara klar under mars månad. Styrelsen räknar med att avsluta de två påbörjade upphandlingarna och kunna beställa en kompletterande utebelysning i februari och takarbeten lite senare i vår. Styrelsen planerar att utarbeta en brandskyddspolicy och skaffa underlag för ett systematiskt brandskyddsarbete. I vår kommer den befintliga underhållsplanen att uppdateras och fortsatta renovering av hyresrätterna planeras.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 400 Kkr.

SW
MS
ym
Ar

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Tvättstuga	2018	1000
Takomläggning	2018	1500
Byte entrédörrar	2018	250
Utebelysning	2018	50
Renovering hyresrätter	2018	600

Förändring Eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång		32 305 005	-1 320 897	-911 962	30 072 146
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-911 962	911 962	
Upplåtelser	1 966 781	1 213 219			3 180 000
Årets resultat				-1 065 733	-1 065 733
Belopp vid årets utgång	1 966 781	33 518 224	-2 232 859	-1 065 733	32 186 413

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	2 614 777	2 587 499	2 593 089	2 553 597	2 625 442
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 065 733	-911 962	-755 409	-379 044	-162 014
Soliditet, %	51,1	46,9	47,7	48,2	48,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	602	610	610	601	552
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 887	13 646	13 646	13 646	13 646
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 150	13 159	13 159	13 159	13 159
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,08	2,28	2,54	3,08	3,23
Fastighetens belåningsgrad, % **	52,1	57,2	56,8	56,5	56,1

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 232 859
Årets resultat	-1 065 733
	<hr/>
	-3 298 592
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-3 298 592
	<hr/>
	-3 298 592

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

SW
H5
yn
Ar

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 614 776	2 587 499
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 614 776	2 587 499
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 201 600	-2 151 532
Övriga externa kostnader	4	-407 005	-188 444
Personalkostnader	5	-23 300	607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-419 206	-419 207
Summa rörelsens kostnader		-3 051 111	-2 758 576
Rörelseresultat		-436 335	-171 077
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		20 609	22 574
Räntekostnader		-650 007	-763 459
Summa finansiella poster		-629 398	-740 885
Resultat efter finansiella poster		-1 065 733	-911 962
Årets resultat		-1 065 733	-911 962

SW
H5
Anw

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	58 171 194	58 557 180
Inventarier, verktyg och installationer	7	104 090	137 311
Summa materiella anläggningstillgångar		58 275 284	58 694 491
Summa anläggningstillgångar		58 275 284	58 694 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 078	193 486
Övriga fordringar		3 339	375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 813	36 840
Summa kortfristiga fordringar		45 230	230 701
Kassa och bank		4 717 491	5 203 993
Summa omsättningstillgångar		4 762 721	5 434 694
SUMMA TILLGÅNGAR		63 038 005	64 129 185

JW
H5
JM
Ar

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 485 005	32 305 005
Summa bundet eget kapital	35 485 005	32 305 005
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 232 859	-1 320 897
Årets resultat	-1 065 733	-911 962
Summa fritt eget kapital	-3 298 592	-2 232 859
Summa eget kapital	32 186 413	30 072 146
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	30 300 000	33 500 000
Summa långfristiga skulder	30 300 000	33 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	195 535	56 257
Aktuell skatteskuld	3 695	1 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352 362	499 061
Summa kortfristiga skulder	551 592	557 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 038 005	64 129 185

JW
KS
JN
An

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-436 335	-171 077
Avskrivningar	419 206	419 207
Erhållen ränta mm	20 609	22 574
Erlagd ränta	-650 007	-763 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-646 527	-492 755
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	192 408	-167 280
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 937	-34 195
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	139 278	-82 554
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-144 724	108 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-466 502	-668 607
Investeringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätt	3 180 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 180 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-3 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 200 000	0
Förändring av likvida medel	-486 502	-668 607
Likvida medel vid årets början	5 203 993	5 872 600
Likvida medel vid årets slut	4 717 491	5 203 993

JW
H5
m
An

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Inventarier 10 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omförelse mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

JW
HJ
JN
AN

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hysesintäkter bostäder	1 057 321	1 083 888
	Årsavgifter bostäder	1 534 566	1 497 900
	Bredband internetanslutning	5 563	5 711
	Övriga intäkter	17 326	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 614 776	2 587 499
Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, grundavtal	41 205	46 440
	Fastighetsel	93 112	104 373
	Fjärrvärme	392 305	391 064
	Vatten	138 633	99 731
	Sophämtning	114 513	96 742
	Fastighetsskatt/avgift	55 230	53 256
	Reparationer och underhåll	826 397	992 463
	Övriga driftskostnader	343 283	188 451
	Kabel-TV	16 192	16 095
	Snöröjning och sandning	22 477	19 658
	Städ	92 504	82 080
	Försäkringspremier	65 749	61 179
	Summa driftkostnader	2 201 600	2 151 532
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kameral förvaltning	66 592	57 786
	Revisionsarvode	19 750	17 850
	Konsultarvoden	1 668	59 043
	Inkasso/betalningsföreläggande	66 481	29 851
	Övr försäljningskostnader	35 000	0
	Bankkostnader	2 660	2 406
	Övriga externa kostnader	214 854	20 901
	Summa övriga externa kostnader	407 005	187 837
Not 5	Personal	2017	2016
	Löner och ersättningar	19 996	-6
	Sociala kostnader	3 304	-601
	Summa personalkostnader	23 300	-607

SW
H5
70
AN

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 310 215	60 310 215
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 310 215	60 310 215
	Ingående avskrivningar	-1 753 035	-1 367 049
	Årets avskrivningar	-385 986	-385 986
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 139 021	-1 753 035
	Utgående redovisat värde	58 171 194	58 557 180
	Redovisat värde byggnader	36 459 537	36 845 523
	Redovisat värde mark	21 711 657	21 711 657
	Summa redovisat värde	58 171 194	58 557 180
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	46 200 000	46 200 000
	varav byggnader:	28 000 000	28 000 000
Not 7	Inventarier och verktyg	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	214 707	214 707
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 707	214 707
	Ingående avskrivningar	-77 396	-44 175
	Årets avskrivningar	-33 221	-33 221
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 617	-77 396
	Utgående redovisat värde	104 090	137 311
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Com Hem AB	4 076	2 789
	Agentia	14 794	14 546
	Sopsug i Älvsjö	21 943	19 505
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 813	36 840

JW
HJ
AN

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Långfristiga lån*	30 300 000	33 500 000
	Summa långfristiga skulder	30 300 000	33 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Swedbank	2018-03-28	0,75		6 133 000
Swedbank	2019-06-19	1,57		9 333 000
Swedbank	2019-06-19	0,83		9 334 000
Länsförsäkringar	2018-09-30	1,98		5 500 000
Summa			0	30 300 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				30 300 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	195 182	173 811
	Upplupna räntekostnader	45 907	77 028
	Fjärrvärme dec-15 - mars och dec -16	59 249	181 036
	Övrigt*	52 024	40 902
	Upplupna Styrelsearvoden	0	26 284
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352 362	499 061

*Upplupet revisionsarvode 20 000/ 20 000

SW
HO
AN

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000
Summa ställda säkerheter	33 500 000	33 500 000

Stockholm 2018-04-24


Joanna Reznik



Ardo Mire


Jan-Olov Wilsson


Henrik Österman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2018.

Parameter Revision AB


Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Prästgårdsgärdet 2
Org.nr. 769622-8514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Prästgårdsgärdet 2 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter

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 Brf Prästgårdsgården 2 för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

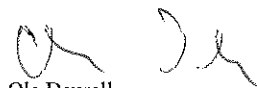
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2018

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor