

Årsredovisning för
Brf Råstasjön

715200-1348

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

15 TK
QNB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Råstasjön, 715200-1348 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Föreningen registrerades i Länsstyrelsen 1957-11-01. Föreningens firma är Brf Råstasjön.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

Styrelsen

Styrelsen har fram till årsstämman 2017-05-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Tobias Gustafsson	ordförande
Per Israelsson	sekreterare, vice ordförande
Nima Siyami	ekonomiansvarig
Helena Bäckström	ledamot

Suppleant

Rolf Wiklund

Styrelsen har sedan årsstämman 2017-05-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Tobias Gustafsson	ordförande
Per Israelsson	sekreterare, vice ordförande
Helena Bäckström	ekonomiansvarig
Rolf Wiklund	

Suppleant

Nima Siyami

Styrelsen har sedan konstituerande möte 2017-12-18 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Rolf Wiklund	ordförande
Per Israelsson	vice ordförande
Helena Bäckström	sekreterare/ekonomiansvarig
Tobias Gustafsson	ledamot

Suppleant

Nima Siyami

Revisor

Margareta Kleberg, auktoriserad revisor, BDO.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Knutmejer och och Linnea Palmér.

Sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10. Styrelsen har haft två konstituerande sammanträde och 9 protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med förvaltaren för att stämma av den löpande verksamheten.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av de ordinarie ledamöterna i styrelsen, två i förening.

Information om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten som uppfördes 1957 och ligger på Sjövägen 2, kvarteret Tärnan 1. Föreningens 45 lägenheter och 3 lokaler upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningen har 66 (67) medlemmar, och 48 objekt varav 3 är lokaler.

Anställda och avtal

Föreningen har ingen egen anställd personal. Fastighetsskötsel och förvaltning har ombesörjts av Valvet förvaltning AB enligt avtal. Snöröjningen av mark och markskötseln har sköts av Tingvalla mark Snöröjning av yttertak sköts av JW-plåt.

Arvoden och löner

Arvode till styrelsen har utgått med 1,0 prisbasbelopp

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Årsavgifter

Föreningens avgiftsintäkter för bostäder, lokaler och parkeringsplatser uppgick under räkenskapsåret 2017 till 2 451 192 kr.

Information till medlemmarna

Anslagstavlan mellan hissarna i entrén och hemsidan rastasjon.bostadsrattarna.se har använts för information till medlemmarna. Styrelsen har under året delat ut nyhetsbrev samt nyttig information i medlemmars brevlådor.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2017 har det varit totalt 6 (8) stycken lägenhetsöverlåtelse varav 1 avser lokaler. X

BT
QA # TA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större utförda renoveringar

År	Åtgärd
2006	Stambyte, byte av elledningar, renovering av badrum, tvättstuga och torkrum. Målning av trapphus, entré och källare. Byte av belysning i trappa och entré. Kostnad: cirka 10 mkr.
2008	Renovering och reparation av hissar; 350 kkr
2009	Renovering av tak; 142 kkr. Markarbeten SÖ hörnet; 50 kkr. Renovering av ventilation; 31 kkr.
2010	Markarbeten vid S dagvattenavloppet på parkeringen; 44 kkr. Vattenläcka 20 kkr.
2011	Dränering av husets södra sida; 346 kkr. Tätning av balkongtak på plan nio; 22 kkr.
2012	Installation av nytt fläktsystem samt nya elcentraler (på vinden); ca 200 kkr.
2013	Installerat nya termostater till alla radiatorer i huset; 350 kkr. Byte av skyddsörr på stora hissen; 45 kkr.
2014	Spolning av stammar; 45 kkr, Vattenskada i lgh samt dagis; 55 kkr, Reparation av hiss; 100 kkr
2015	Lagning av avloppsrör på parkering; 70 kkr, Byte av tak; 700 kkr, Skadegörelse; 20 kkr Lagning av rör i källren inklusive sanering av asbests 30 kkr.
2016	OVK genomförd 40 kkr, Besiktningar av balkongerna samt påbörjat arbete för framtagande av ritningsförslag till nya balkonger 40 kkr. Projektering bergvärme alternativt bergvärme+FTX 40 kkr. Byte till LED belysning 50 kkr.
2017	Installation samt elinstallation till stora hissen 400 kkr. Installation av bergvärme + FTX - klart februari 2018

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 451	2 458	2 325	2 319	2 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	374	303	48	-150	-685
Soliditet*	1	-1	-3	-3	-2
Bostadsrättsyta (bostäder och lokaler)	3 106	3 106	3 106	3 106	3 106
Total yta (bostäder och lokaler)	3 106	3 106	3 106	3 106	3 106
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	749	749	722	680	647
Lån / kvm bostadsrättsyta	7 544	5 508	5 530	5 222	5 238
Fastighetens belåningsgrad**, %	43,00	31	31,00	29,00	29,00
Taxeringsvärde, tkr	54 403	54 403	56 169	56 169	56 169
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	305	305	305	305	305
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	54,25	54,25	54,25	54,25	54,25
Avskrivning / kvm total yta	105	95	91	98	90
Elkostnad / kvm total yta	56	26	27	28	32
Värmekostnad / kvm total yta	105	138	129	133	131
Vattenkostnad / kvm total yta	15	17	17	15	17

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**) Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Planerade reoveringen av balkongerna stoppades då medlem överklagat beslutet om insatshöjning till hyresnämnden. Då inget beslut än är fattat hos hyresnämnden tvingas styrelsen att genomföra ytterligare besiktning av balkongerna under 2018 samt genomföra nödvändiga reparationer.

Projektet med nya balkonger läggs därmed på is tills vidare. Balkongerna måste dock bytas helt inom 7 år.

Under 2018 måste även lilla hissens maskineri samt elektronik måste bytas ut.

Ekonomi

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens ekonomi. Avtal och lån har omförhandlats. Brf Råstasjön har nu uppvärmning genom bergvärme och FTX vilket kommer minska värmekostnaderna med ca 75%. Detta samt de nya omförhandlade lånen kommer minska föreningens fasta kostnader med ca 20%.

Som framgår av balansräkningen är föreningens ekonomi stabil.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	305 075	-	956 339	-1 748 207	302 753
Avsättning till yttre fond			163 209	-163 209	
Avlyft från yttre fond			-80 295	80 295	
Resultatdisposition				302 753	-302 753
Årets resultat					373 603
	305 075	-	1 039 253	-1 528 368	373 603

Slutord

Styrelsen har vidtagit åtgärder enligt föregående års protokoll.

Årets resultat är mycket positivt och avspeglar det jobb som styrelsen lagt ner på att sänka kostnader men samtidigt öka komforten för samtliga medlemmar i Brf Råstasjön.

Styrelsen vill tacka den informella trädgårdsgruppen som ser till att det året runt ser trevligt ut i entrén och på gården.

Pi TK
FB

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 445 454
årets resultat	373 603
Totalt	<u>-1 071 851</u>
avsättning till yttre fond	163 209
i anspråkstagande av fond	-46 723
balanseras i ny räkning	<u>-1 188 337</u>
Summa	-1 071 851

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

X

mj
RM #

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	2 451 198	2 458 381
		2 451 198	2 458 381
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-182 805	-188 511
Reparationer	4	-121 199	-116 586
Underhåll	5	-46 723	-80 295
Taxebundna kostnader	6	-603 946	-621 156
Försäkring	7	-26 287	-27 416
Fastighetsskatt		-75 875	-73 890
Förvaltningskostnader	8	-214 415	-286 558
Styrelsearvode	9	-57 677	-40 669
Fastighetskostnader		-1 328 927	-1 435 081
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		1 122 271	1 023 300
Avskrivningar		-325 297	-317 172
Rörelseresultat		796 974	706 128
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		19	290
Räntekostnader och liknande kostnader	10,17	-423 390	-403 665
Resultat efter finansiella poster		373 603	302 753
Årets resultat		373 603	302 753

DJ
AM # Ja

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	14 575 632	14 869 906
Fastighetsförbättringar	12	1 187 002	893 025
Maskiner och inventarier	13	-	-
Pågående arbeten	14	5 432 460	31 875
		<u>21 195 094</u>	<u>15 794 806</u>
Summa anläggningstillgångar		21 195 094	15 794 806
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 638
Aktuell skattefordran		11 955	6 740
Övriga fordringar	15	42 508	42 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 280	60 864
		<u>112 743</u>	<u>117 731</u>
Kassa och bank		2 896 333	1 574 432
Summa omsättningstillgångar		3 009 076	1 692 163
SUMMA TILLGÅNGAR		24 204 170	17 486 969

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		305 075	305 075
Fond för yttre underhåll		1 039 253	956 339
		<u>1 344 328</u>	<u>1 261 414</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 528 368	-1 748 207
Årets resultat		373 603	302 753
		<u>-1 154 765</u>	<u>-1 445 454</u>
Summa eget kapital		189 563	-184 040
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17,19	23 161 060	17 031 060
Övriga långfristiga skulder		3 800	2 700
		<u>23 164 860</u>	<u>17 033 760</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	17,18	270 000	70 000
Medlemmarnas inre reparationsfond		127 750	127 750
Leverantörsskulder		85 613	169 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	366 384	270 298
		<u>849 747</u>	<u>637 249</u>
Summa skulder		24 014 607	17 671 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 204 170	17 486 969

X

RM BK

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		373 603	302 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		325 297	317 172
		<u>698 900</u>	<u>619 925</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		698 900	619 925
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		4 988	-21 234
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		12 498	23 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten		716 386	622 164
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar	12	-325 000	-915 923
Pågående arbeten	14	-5 400 585	718 780
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 725 585	-197 143
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	17	12 917 500	-
Amortering av lån		-6 587 500	-70 000
Mottagna (+) / återbetalda (-) depositioner		1 100	2 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 331 100	-67 900
Årets kassaflöde		1 321 901	357 121
Likvida medel vid årets början		1 574 432	1 217 310
Likvida medel vid årets slut		2 896 333	1 574 431

pi
T_h
Ry 7/8

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År	Andel av bokf värde i %
Fastigheten		
Stomme, grund och restpost	100	25,0
Stammar, vatten	42	5,0
Stambyte 2006	50	65,0
Tak	40	1,0
Hiss	44	2,0
Ventilation	49	2,0
		100,0
Övriga anläggningstillgångar		
Fastighetsförbättringar		
Tak, 2016	40	73,3
Hiss, 2017	40	26,7
		100,0

9/1
BMTS
Ta

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 981 290	1 985 280
Årsavgifter, lokaler	341 208	364 861
Årsavgifter, övrigt	200	-
Hysesintäkter, garage och parkering	119 038	94 950
Övriga intäkter	9 462	13 290
	2 451 198	2 458 381

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Material	313	2 046
Trädgårdskostnader	16 187	23 970
Snöröjning och sandning	86 124	74 734
Städning inkl hyrmattor	37 858	37 683
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	22 455	31 828
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	19 868	18 250
	182 805	188 511

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El, värme, vatten och ventilation	40 407	61 383
Vattenskador	3 976	9 269
Tvättstuga, tvättutrustning	8 902	5 804
Hissar	49 060	29 926
Fönster, portar och balkonger	-	3 474
Övriga reparationer	18 854	6 730
	121 199	116 586

Not 5 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tak och fasader	-	70 737
Mark- och trädgårdsunderhåll	14 848	-
Övriga underhållskostnader	31 875	9 558
	46 723	80 295

01.76
AM/B

Not 6 Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ei	174 128	81 257
Uppvärmning	326 854	429 727
Vatten	45 866	53 181
Sopor, grovsopor	22 343	22 374
Kabel-TV	34 755	34 617
	<u>603 946</u>	<u>621 156</u>

Not 7 Försäkring och avgäld

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	26 287	27 416
	<u>26 287</u>	<u>27 416</u>

Not 8 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	-	799
Administrationskostnader	-	1 341
Förvaltningskostnader, avtal	139 244	137 500
Revision	22 953	42 988
Förvaltningskostnader	28 562	47 570
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	6 975	54 009
Övriga förvaltningskostnader	16 681	2 351
	<u>214 415</u>	<u>286 558</u>

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	44 300	31 150
Sociala kostnader	13 377	9 519
	<u>57 677</u>	<u>40 669</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, bank	269 910	403 665
Räntekostnader, övriga	588	-
Pantbrev m.m.	152 892	-
	<u>423 390</u>	<u>403 665</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 452 959	16 452 959
Vid årets slut	16 452 959	16 452 959
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 539 678	-4 245 404
-Årets avskrivning	-294 274	-294 274
Vid årets slut	-4 833 952	-4 539 678
Mark	2 956 625	2 956 625
Redovisat värde vid årets slut	14 575 632	14 869 906

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	26 000 000	1 683 000	27 683 000
Mark	26 000 000	720 000	26 720 000
	52 000 000	2 403 000	54 403 000

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförbättringar		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	915 923	-
-Nyanskaffningar	325 000	915 923
Vid årets slut	1 240 923	915 923
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-22 898	-
Årets avskrivning	-31 023	-22 898
Vid årets slut	-53 921	-22 898
	1 187 002	893 025

X

Di Ta
AM #

Not 13 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Maskiner och inventarier		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	108 659	108 659
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	<u>108 659</u>	<u>108 659</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-108 659	-108 659
Vid årets slut	<u>-108 659</u>	<u>-108 659</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 14 Pågående arbeten

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	31 875	750 655
Årets nyanläggning	<u>5 400 585</u>	<u>-718 780</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 432 460	31 875

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	<u>42 508</u>	<u>42 489</u>
	42 508	42 489

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	8 015	9 257
Förutbetalda räntekostnader	-	3 131
Förvaltning	35 400	34 811
ComHem AB	8 326	8 195
Bredbandsbolaget	1 070	-
Övrigt	<u>5 469</u>	<u>5 470</u>
	58 280	60 864

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
Stadshypotek	0,910 %	2018-09-01	3 250 000	-	3 250 000
SBAB			6 500 000	-6 500 000	-
Stadshypotek	0,984 %	2018-10-30	3 710 560	17 500	3 728 060
Stadshypotek	0,900 %	2018-09-01	3 640 500	-87 500	3 553 000
Stadshypotek	0,980 %	2020-06-30	-	12 900 000	12 900 000
					<u>23 431 060</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-70 000</u>	<u>200 000</u>	<u>-270 000</u>
			17 031 060	6 530 000	23 161 060

Not 18 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2017-12-31
Stadshypotek	270 000

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	23 567 000	17 289 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Handwritten signature and initials

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	13 490	13 490
Upplupna social avgifter	5 304	5 304
Upplupna räntor	11 966	10 942
Förutbetalda hyror och avgifter	200 293	210 562
Upplupen revisionskostnad	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader:	-	-
EI	75 951	-
Värme	28 966	-
Övrigt	414	-
	<hr/>	<hr/>
	366 384	270 298

Underskrifter

Solna den 22/3 2018



Rolf Wiklund
Ordförande



Per Israelsson
Ledamot

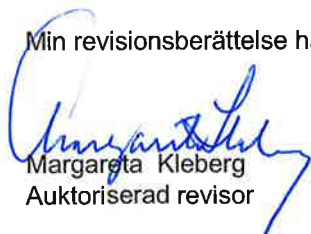


Helena Bäckström
Ledamot



Tobias Gustafsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råstasjön
Org.nr. 715200-1348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råstasjön 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råstasjön 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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:

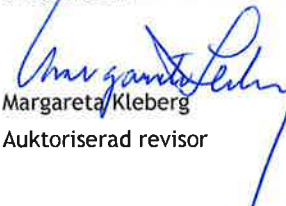
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 23 mars 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor