

ÅRSREDOVISNING

2017-01-01 - 2017-12-31

för

Bostadsrättsföreningen Stettin 7

769629-5869

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Förändring eget kapital	7
Tilläggsupplysningar	8-12

Bostadsrättsföreningen Stettin 7
769629-5869

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STETTIN 7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stettin 7 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Företaget är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Det fanns inga medlemmar vid räkenskapsårets början. Tillkommande medlemmar under året var 50. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Oscar Properties Holding AB, org nr 556870-4521, lämnar garantier om att förvärva de bostadsrätter som ej blivit upplåtna 24 månader från Föreningens tillträde av Fastigheten samt att betala årsavgifter i enlighet med framtagna kostnadskalkyl för ej upplåtna bostadsrätter under samma period. Garanti lämnas även att hyresintäkter för lokaler överensstämmer med ekonomisk plan i vart fall 24 månader från respektive lokals färdigställandepunkt, och i 12 månader därefter.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2017-09-28.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-04.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Stockholm Stettin 7 i Stockholm kommun.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fortfarande pågående entreprenad så den är projektförsäkrad hos Trygg Hansa.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Viredo AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med WIAB Fastighetsservice.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Bostadsrättsföreningen Stettin 7
769629-5869

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-06-15, och därmed påföljande styrelsekonstitution har haft följande sammansättning.

Styrelseledamöter:

Lars Björk
Anders Morast
Bo Leijon

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Daniel Boström, ordinarie
Nexia Revision Stockholm KB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktier har nedskrivits med 618tkr samt att bolaget kompenseras med 1,9 mkr från säljaren av projektet. Det är förseningar i projektet pga leveransproblem. Inflyttning kommer att ske successivt under 2018.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Hysesintäkter	0	0	0
Resultat e. finansiella poster	15 000	-15 000	-12
Eget kapital	44 421 824	22 934 988	17 749 988
Balansomslutning	1 277 048 284	1 449 257 577	676 341 030

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat/ årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	22 950 000	-15 012	22 934 988
Medlemsinsatser	21 471 835		21 471 835
Årets resultat		15 000	15 000
Utgående balans	44 421 835	-12	44 421 823

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den till förfogande ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-15 012
årets vinst	15 000
	-12

disponeras så att
i ny räkning balanseras

-12

-12

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i kr där ej annat anges.

Bostadsrättsföreningen Stettin 7
769629-5869

RESULTATRÄKNING	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga rörelseintäkter		1 943 256	
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	4, 5	-1 310 256	-15 000
Rörelseresultat		633 000	-15 000
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-618 000	0
Resultat efter finansiella poster		15 000	-15 000
ÅRETS RESULTAT		15 000	-15 000

Bostadsrättsföreningen Stettin 7
769629-5869

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	881 914 548	881 914 548
Pågående nyanläggningar	8	271 321 937	126 911 220
Summa materiella anläggningstillgångar		1 153 236 485	1 008 825 768
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9, 10	3 882 000	4 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 882 000	4 500 000
Summa anläggningstillgångar		1 157 118 485	1 013 325 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		119 409 732	426 887 490
Summa kortfristiga fordringar		119 409 732	426 887 490
Kassa och bank		520 067	9 044 319
Summa omsättningstillgångar		119 929 799	435 931 809
SUMMA TILLGÅNGAR		1 277 048 284	1 449 257 577

Bostadsrättsföreningen Stettin 7
769629-5869

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 421 835	22 950 000
Summa bundet eget kapital		44 421 835	22 950 000
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-15 012	-12
Årets resultat		15 000	-15 000
Summa ansamlad förlust		-11	-15 012
Summa eget kapital		44 421 824	22 934 988
Långfristiga skulder			
	11		
Skulder till kreditinstitut		630 000 000	539 758 979
Skulder till koncernföretag		96 500 588	227 923 506
Övriga långfristiga skulder		132 812 761	0
Summa långfristiga skulder		859 313 349	767 682 485
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	14 062
Skulder till koncernföretag		17 979 973	0
Aktuella skatteskulder		1 294 850	0
Övriga kortfristiga skulder		353 903 288	658 491 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	135 000	135 000
Summa kortfristiga skulder		373 313 111	658 640 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 277 048 284	1 449 257 577

Bostadsrättsföreningen Stettin 7
769629-5869

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	17 750 000	-12	17 749 988
Medlemsinsatser	5 200 000		5 200 000
Årets resultat		-15 000	-15 000
Utgående eget kapital 2016-12-31	22 950 000	-15 012	22 934 988
Ingående eget kapital 2017-01-01	22 950 000	-15 012	22 934 988
Medlemsinsatser	21 471 835		21 471 835
Årets resultat		15 000	15 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	44 421 835	-12	44 421 823

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*, som tillämpades för första gången föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. De redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt med tillägg för eventuella uppskrivningar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de innebär en ekonomisk fördel i framtiden. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Fastigheten är under uppförande, komponentindelning och avskrivning påbörjas efter att fastigheten färdigställts och inflyttning skett.

Stomme inkl grund	100 år
Fasad	50-75 år
Tak	20-40 år
Stomkomplettering	25 år
Fasad/stomkomplettering ytskikt	10 år
Installationer	25 år
Hysesgästanpassning, byggnad	Kontraktperioden

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	10-100 år
Markanläggningar	20 år
Främmande fastigheter	20 år
Byggnadsinventarier	25 år
Hysesgästanpassningar, byggnadsinventarier	Kontraktperioden
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar avseende inventarier och byggnadsinventarier är redovisade som bokslutsdisposition.

Bostadsrättsföreningen Stettin 7
769629-5869**Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns en indikation på nedskrivningsbehov. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för bestämningen av tillgångens återvinningsvärde när tillgången skrevs ned. En återföring av en tidigare nedskrivning görs endast i den omfattning så att det redovisade värdet inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

Andelar i koncernföretag/intresseföretag/joint ventures

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Om detta värde är lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna Resultat från andelar i koncernföretag och Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, fordringar hos koncernföretag, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, övriga finansiella tillgångar och övriga kortfristiga fordringar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning görs när det finns objektiva bevis för att bolaget inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas i försäljningskostnader i resultaträkningen.

Kassa och bank

I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfalldag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland övriga kortfristiga skulder.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bostadsrättsföreningen Stettin 7
769629-5869

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Övriga upplysningar

Koncerninterna inköp och försäljningar

Dotterbolaget Fastighets AB St7 har vidarefakturerat entreprenadkostnader till ett belopp uppgående till 33.487.282 kr (33.836.565) under året, vilket har aktiverats i föreningens balansräkning som en del av nybyggnationen.

Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Koncernredovisning

Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av ÅRL 7:3 kap 2 §.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är fastigheter och resultat från utveckling av bostadsrätter.

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Not 4 Externa kostnader

	2017	2016
Administrationskostnader	-15 406	-15 000
Fastighetsskatt	-1 294 850	0
Summa	-1 310 256	-15 000

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisor

	2017	2016
Nexia Revision Stockholm revisionsuppdrag	15 406	15 000
Summa	15 406	15 000

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Bostadsrättsföreningen Stettin 7
769629-5869

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017	2016
Värdeöverföring från dotterbolag i samband med förvärv av fastighet	0	653 991 042
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-618 000	-653 991 042
Summa	-618 000	0

Föreningen köpte under 2015 samtliga andelar i Fastighets AB ST7. Dotterbolaget var då ägare till fastigheten Stockholm Stettin 7. Föreningen förvärvade därefter under 2016 fastigheten Stockholm Stettin 7 av dotterbolaget till underpris, vilket i enlighet med Red U 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, jämställs som en utdelning och därmed redovisas som en utdelningsintäkt motsvarande det verkliga värdet i föreningens resultaträkning. Efter utdelningen har föreningen skrivit ned värdet på aktierna i dotterbolaget. Såväl utdelning som nedskrivning redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	881 914 548	0
Nyanskaffningar	0	227 923 506
Värdet förändring från dotterbolag	0	653 991 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	881 914 548	881 914 548
Utgående redovisat värde byggnader och mark	881 914 548	881 914 548

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets början	126 911 220	0
Investeringar	144 410 717	126 911 220
Utgående redovisat värde	271 321 937	126 911 220

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	658 491 042	658 491 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	658 491 042	658 491 042
Ingående nedskrivningar	-653 991 042	0
Årets nedskrivningar	-618 000	-653 991 042
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-654 609 042	-653 991 042
Utgående redovisat värde	3 882 000	4 500 000

Not 10 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
Fastighets AB St7	1 000	100,0%	3 882 000	3 882 022	-1 055 225
			3 882 000	3 882 022	-1 055 225

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Fastighets AB St7	556745-2841	Stockholm

Not 11 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning inom 2-5 år efter balansdagen	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut	630 000 000	539 758 979
Skulder till koncernföretag	96 500 588	227 923 506
Övriga långfristiga skulder	132 812 761	0
Summa	859 313 349	767 682 485

Bostadsrättsföreningen Stettin 7
769629-5869

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga poster	135 000	135 000
Summa	135 000	135 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	234 000 000	234 000 000
Summa	234 000 000	234 000 000

Not 14 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
	Inga	Inga

Not 15 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	520 067	9 044 319
Summa	520 067	9 044 319

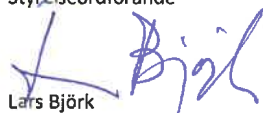
Stockholm den 23/5-2018



Anders Morast
Styrelseordförande



Bo Leijon



Lars Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2018

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stettin 7
Org.nr. 769629-5869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stettin 7 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 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Stettin 7 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 23 maj 2018

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor