



ΣΤΖ

Årsredovisning 2017

Brf Internationalen 9

Org. 769604-0273

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation
Blanchegatan 18, 115 33 Stockholm

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.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, Internationalen 9 i Stockholms kommun förvärvades 2001-09-03.

Föreningens fastighet består av ett fler-bostadshus på adress Blanchegatan 18. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1958.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2613 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning
20 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-04-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1999-06-05. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2008, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2002
Fasad/balkong/fönster	2005
Ny grundisolering	2005
Energideklaration	2005
Takreovering	2012
Målning tvättstuga/källare	2012
Värmeslingor i stuprör	2013
OVK	2014
Hissreovering	2014
Konvektorer i entré	2014
Konvektorer i källare	2015
Byte av tvättmaskin	2015

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 62. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som avgått under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 64. Under året har 8 överlåtelse skett samt upplåtelse av 4 nya lägenheter i källaren.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:



Jan Rosenquist	ledamot/Ordf.
Charlotte Herner	ledamot/Sekr.
Ann Kruse	ledamot
Marianne Siegborn	ledamot
Magnus Hedman	ledamot
Kristina Lund	suppleant
Helene Frestadius	suppleant
Jacqueline Carsbo	suppleant

Till *revisor* har Joakim Mattsson, BoRevision AB valts.

Valberedningen består av Manne Sandström, Magnus Karlén och Per Henriksson.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 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.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har föreningen påbörjat byte av serviceledning samt avloppsrör i källaren samt montering av Anticimex råttfälla, arbetet slutfördes i feb/mars 2018.

Slutlikviden för den tidigare källarlokalen som ska byggas om till lägenheter betalades i början av maj. Entreprenören blev medlem och betalar avgift för de fyra lägenheterna under byggtiden. Två av de fyra lägenheterna har sålts vidare till nya medlemmar i slutet av året.

Under året har styrelsen påbörjat planering av fönsterrenovering, renovering av gemensamma utrymmen i källaren samt installation av branddörr till tvättstugan. Samtliga arbeten påbörjas i början av 2018.

Avtal har skrivits med ip only för installation av fiber till alla lägenheter i föreningen. Avtal för städning samt hiss sades upp och nya avtal har skrivits med Anders Lindberg Städ samt ITK AB för underhåll av hissen.

Föreningens resultat för år 2017 är -449 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -66 Kkr. Förändringen mellan åren beror framförallt på att föreningen haft högre kostnader för reparationer och underhåll jämfört med 2016.

Föreningens enskilt största kostnadspost bortsett från reparationer och underhåll är kostnaden för fjärrvärme och den har under år 2017 ökat något, vilket till största del beror på väderleksvariationer mellan åren.

Föreningens räntekostnad har fortsatt att minska vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 633 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 184 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 184 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Installation fiber ip only	41
Branddörr tvättstuga	28
Trapphusbelysning källarplan	45
Stambyte serviceledning och avloppsrör samt installation av råttfälla, del 1	269

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Stambyte serviceledning och avloppsrör samt installation av råttfälla, del 2	2018	372
Fönsterrenovering	2018	1700
Renovering hisskorg	2018	85
Renovering källaren	2018	100
Renovering fasad	2018	Inväntar offert

Handwritten signatures and initials:
 O
 mll
 A
 HAK

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 606 029	9 209 877	1 860 189	-6 646 907	-65 721	36 963 467
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			214 800	-214 800		
Inspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-65 721	65 721	
Upplåtelser	1 869 875	3 630 125				5 500 000
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-449 426	-449 426
Belopp vid årets utgång	34 475 904	12 840 002	2 074 989	-6 927 428	-449 426	42 014 041

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 911	1 813	1 814	1 821	1 760
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-449	-66	-144	-454	-613
Soliditet, %	69,4	66,0	66,8	66,2	66,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	733	732	732	732	665
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 044	7 367	7 367	7 367	7 431
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 373	13 228	13 228	13 228	13 228
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,27	1,32	2,12	2,72	3,25
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,1	33,7	33,3	32,6	34,2

* 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	-6 927 428
Årets resultat	-449 426
	<hr/>
	-7 376 854
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	214 800
I ny räkning överföres	-7 591 654
	<hr/>
	-7 376 854

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.

G

mm

AL
KE
KAM

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 911 062	1 812 958
Övriga rörelseintäkter	3	113 275	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 024 337	1 812 958
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 356 793	-883 606
Övriga externa kostnader	5	-236 516	-105 352
Personalkostnader	6	-16 751	-16 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 097	-633 105
Summa rörelsens kostnader		-2 243 157	-1 638 818
Rörelseresultat		-218 820	174 140
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10	191
Räntekostnader		-230 616	-240 052
Summa finansiella poster		-230 606	-239 861
Resultat efter finansiella poster		-449 426	-65 721
Årets resultat		-449 426	-65 721

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	53 325 616	53 921 999
Installationer	8	180 439	217 153
Summa materiella anläggningstillgångar		53 506 055	54 139 152
Summa anläggningstillgångar		53 506 055	54 139 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 659	5 470
Aktuell skattefordran		9 346	11 273
Övriga fordringar		23 972	23 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 480	34 481
Summa kortfristiga fordringar		86 457	75 186
Kassa och bank		6 965 677	1 761 565
Summa omsättningstillgångar		7 052 134	1 836 751
SUMMA TILLGÅNGAR		60 558 189	55 975 903

U/M
A
H
OK

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	47 315 906	41 815 906
Yttre fond	2 074 989	1 860 189
Summa bundet eget kapital	49 390 895	43 676 095
Fritt eget kapital		
Balanserad resultat	-6 927 428	-6 646 907
Årets resultat	-449 426	-65 721
Summa fritt eget kapital	-7 376 854	-6 712 628
Summa eget kapital	42 014 041	36 963 467
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	18 160 088	18 160 088
Summa långfristiga skulder	18 160 088	18 160 088
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	112 372	46 825
Övriga kortfristiga skulder	11 556	550 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 271 132	254 967
Summa kortfristiga skulder	384 060	852 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 558 189	55 975 903

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-218 820	174 140
Avskrivningar	633 097	633 105
Erhållen ränta mm	10	191
Erlagd ränta	<u>-230 616</u>	<u>-240 052</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183 671	567 384
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-12 189	-5 470
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 009	-20 451
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	65 547	32 570
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-531 908</u>	<u>539 784</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-295 888	1 113 817
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 869 875	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	<u>3 630 125</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 500 000	0
Förändring av likvida medel	5 204 112	1 113 817
Likvida medel vid årets början	<u>1 761 565</u>	<u>647 748</u>
Likvida medel vid årets slut	6 965 677	1 761 565

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 oförädrade 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.

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25-40 år
Installationer	10-20 år

Fastighetslån

Klassificering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31.

Fastighetskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp 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.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 875 425	1 803 926
	Övriga intäkter	35 637	9 032
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 911 062	1 812 958

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättningar	108 275	0
	Övriga ersättningar och intäkter	5 000	0
	Summa övriga rörelseintäkter	113 275	0

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel och städ	70 602	62 450
	Reparationer och underhåll	579 363	190 277
	Fastighetsel	54 429	49 403
	Fjärrvärme	397 073	389 789
	Vatten	51 656	51 525
	Sophämtning	39 307	28 904
	Kabel-TV	10 885	10 616
	Självrisk	44 300	0
	Fastighetskatt/avgift	53 915	51 988
	Försäkringspremier	35 666	22 506
	Övriga driftkostnader	19 597	26 148
	Summa driftkostnader	1 356 793	883 606

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	67 916	65 812
	Konsultarvoden, advokat kostnader	124 688	0
	Revisionsarvode	18 500	17 938
	Kundförlust	0	0
	Inkasso / betalningsföreläggande	1 279	-365
	Kostn för årsstämma/medlemsmöten	669	5 591
	Övriga administrativa kostnader	23 464	16 376
	Summa övriga externa kostnader	236 516	105 352

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Lön	14 400	14 400
	Sociala avgifter	2 351	2 355
	Summa personalkostnader	16 751	16 755

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	61 265 255	61 265 255
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 265 255	61 265 255
	Ingående avskrivningar	-7 343 256	-6 746 873
	Årets avskrivningar	-596 383	-596 383
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 939 639	-7 343 256
	Utgående redovisat värde	53 325 616	53 921 999
	Redovisat värde byggnader	28 972 257	29 316 461
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	7 449 770	7 701 949
	Redovisat värde mark	16 903 589	16 903 589
	Summa redovisat värde	53 325 616	53 921 999
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	71 600 000 24 600 000	71 600 000 24 600 000
Not 8	Installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	569 899	569 899
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	569 899	569 899
	Ingående avskrivningar	-352 746	-316 024
	Årets avskrivningar	-36 714	-36 722
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 460	-352 746
	Utgående redovisat värde	180 439	217 153
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	15 447	6 166
	Övriga förutbetalda kostnader	20 033	28 315
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 480	34 481

Handwritten signatures and initials:
 - A blue scribble resembling 'G' or 'E' is located below the 2016-12-31 value for Not 9.
 - At the bottom right, there are several handwritten initials and signatures in blue ink, including 'H', 'R', 'A', and 'A.I.K.'.

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	18 160 088	18 160 088
	Summa långfristiga skulder	18 160 088	18 160 088

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2018-02-02	0,98		2 000 000
Stadshypotek	2019-12-01	2,02		1 612 375
Stadshypotek	2018-01-30	1,50		2 000 000
Stadshypotek	2020-03-01	1,77		3 000 000
Stadshypotek	2018-03-01	0,98		2 244 375
Stadshypotek	2018-02-02	0,98		3 743 820
Stadshypotek	2018-01-30	1,03		3 559 518
Summa långfristiga skulder				18 160 088

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Handpenning	0	550 000
	Övriga kortfristiga skulder	556	556
	Summa övriga kortfristiga skulder	556	550 556

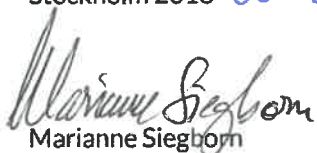
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntekostnader	26 663	26 663
	Förutbetalda hyror/avgifter	132 768	136 456
	Upplupen fjärrvärme	58 740	57 593
	Övriga upplupna kostnader	52 961	34 255
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 132	254 967

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	23 119 118	23 119 118
Summa ställda säkerheter	23 119 118	23 119 118

Stockholm 2018-05-23


Marianne Siegborn


Ann Kruse


Helene Frestadius


Jan Rosenquist


Magnus Hedman

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2018.

BoRevision Sverige AB


Joakim Mattsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Internationalen 9, org.nr. 769604-0273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Internationalen 9 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 för föreningen.

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.

Upplýsning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 inhämtats 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Internationalen 9 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 28 / 5 2018

Joakim Mattsson
BoRevision AB