





Årsredovisning 2017

Brf Fenix

Org. 769607-9172

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Hemsida: www.brffenix.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the initials 'LS', and 'ES'.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler.

Föreningens fastighet, Bunge 9, i Stockholms kommun med följande adresser; Åsögatan 160, Åsögatan 162, Åsögatan 164, Renstiernas Gata 26, Renstiernas Gata 28, Bondegatan 31 och Bondegatan 33.

Köpestämma hölls 2003-02-06. Äganderätten av fastigheterna Bunge 9 och 17 övertogs den 3 mars 2003 från Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 18 KB. En fastighetsreglering skedde 2003-05-13 som innebar att fastigheten Bunge 17 uppgick i Bunge 9. På fastigheten finns två byggnader uppförda 1884 och 1981 med värdeår 1976 och 1981.

Lägenheter och lokalers yta uppgår till 11 644 kvm, varav 8 559 kvm utgör lägenhetsyta och 3 075 kvm lokalyta. I föreningen finns 75 garage varav 2 mc-platser. Föreningen hyr ut garageplatserna till medlemmar och hyresgäster i fastigheten. I dagsläget är det ingen kö till platserna.

Lägenhetsfördelning
9 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
50 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 105 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Föreningen har 12 uthyrda kommersiella lokaler samt 23 uthyrda förråd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

En underhållsplan finns för att underlätta för styrelsen att planera framtida underhåll och budgetering. Denna bekräftar att fastigheten generellt är i gott skick men att vissa mer omfattande underhållsåtgärder är nödvändiga de kommande åren, som renovering av loftgångar, uppgradering av ventilation, fasadarbeten och byte av tak på gamla delen. Vidare kommer ett stambyte att behöva göras för de nyare huskropparna inom en 10-årsperiod.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nya planteringar på gården	2017
OVK och följande ventilationsåtgärder	2017
Renovering garageramp	2017
Ny underhållsplan	2017
Komplettering låssystem - Aptus	2016
Konstgräs på gården	2016
Byte avloppspumpar, garage	2015
Taksäkerhet	2015
Installation låssystem-Aptus	2014
Fiberinstallation	2013
Gårdsrenovering	2012
Stambyte (gamla delen)	2005

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-01-21. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	167
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	20
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	168

Under året har åtta överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut en bostads-hyresgäst.
Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Dahlgren	ledamot/ordf
Ingrid Paulsson (har avgått under året)	ledamot
Emma Broms	ledamot/sekr
Elina Seigelstrand	ledamot
Markus Bernard	ledamot
(har avgått under året)	
Dibo King	suppleant
Hanna Åkerlund	suppleant
Pascaline Salzedo	suppleant

Till **revisor** har Jonas Olsson, JO Revision KB valts.

Valberedningen består av Georges Khoury, Anna-Frida Rodin, Bertil Lundbäck och Erik Husén varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 16. 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

Föreningens resultat för år 2017 är 355 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 940 Kkr. Förändringen beror främst på ökade kostnader för reparationer/underhåll och kostnad för lokalhyresgäst.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 2 189 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 2 544 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 2 544 Kkr.

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 finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 805 Kkr.

Totalt har föreningen amorterat 480 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten. Av föreningens lån löper tre lån med rörlig ränta, medan tre lån är bundna med förfall år 2021, 2022 och 2025.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om oförändrade avgifter.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med en upprättad underhållsplan. Planen sträcker sig över 30 år.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 885 810	9 120 049	7 443 970	2 858 136	939 598	148 247 563
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			844 800	-844 800		
Balanseras i ny räkning				939 598	-939 598	
Årets resultat					354 869	354 869
Belopp vid årets utgång	127 885 810	9 120 049	8 288 770	2 952 934	354 869	148 602 432

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	10 679	10 611	11 605	12 101	12 530
Resultat efter finansiella poster, Kkr	355	940	2 067	2 484	2 320
Soliditet, %	65,3	65,0	64,3	62,7	61,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	371	372	488	542	570
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 031	9 088	9 380	9 908	10 235
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 064	15 064	15 064	15 064	15 064
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,77	2,26	2,32	3,13	3,49
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,8	34,7	35,5	37,1	38,0

* 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	2 952 934
Årets resultat	354 869
	<hr/>
	3 307 803
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	844 800
Ur yttre fond ianspråk tas	-624 000
I ny räkning överföres	3 087 003
	<hr/>
	3 307 803

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.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	10 679 004	10 611 335
Övriga rörelseintäkter	3	78 158	119 700
Summa rörelsens intäkter m.m.		10 757 162	10 731 035
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-5 740 449	-5 169 611
Övriga externa kostnader	5	-783 811	-365 815
Personalkostnader	6	-327 892	-297 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 189 467	-2 189 473
Summa rörelsens kostnader		-9 041 619	-8 022 477
Rörelseresultat		1 715 543	2 708 558
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		102	1 513
Räntekostnader		-1 360 776	-1 770 473
Summa finansiella poster		-1 360 674	-1 768 960
Årets resultat		354 869	939 598



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	220 431 524	222 475 858
Inventarier, verktyg och installationer	8	829 873	975 006
Summa materiella anläggningstillgångar		221 261 397	223 450 864
Summa anläggningstillgångar		221 261 397	223 450 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 890	133 292
Övriga fordringar		236 731	236 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 630	99 029
Summa kortfristiga fordringar		323 251	468 950
Kassa och bank		5 906 237	4 100 428
Summa omsättningstillgångar		6 229 488	4 569 378
SUMMA TILLGÅNGAR		227 490 885	228 020 242

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 005 859	137 005 859
Fond för yttre underhåll		8 288 770	7 443 970
Summa bundet eget kapital		145 294 629	144 449 829
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 952 934	2 858 136
Årets resultat		354 869	939 598
Summa fritt eget kapital		3 307 803	3 797 734
Summa eget kapital		148 602 432	148 247 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	76 190 000	76 670 000
Depositioner		231 000	319 400
Summa långfristiga skulder		76 421 000	76 989 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		480 000	480 000
Leverantörsskulder		370 015	581 131
Aktuell skatteskuld		163 498	49 208
Övriga skulder		65 493	62 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 388 447	1 610 461
Summa kortfristiga skulder		2 467 453	2 783 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 490 885	228 020 242

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 715 543	2 708 558
Avskrivningar	2 189 467	2 189 473
Erhållen ränta mm	102	1 513
Erlagd ränta	<u>-1 360 776</u>	<u>-1 770 473</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 544 336	3 129 071
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	128 402	-70 860
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	17 297	1 260
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-211 116	206 709
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-104 710</u>	<u>298 717</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 374 209	3 564 897
Finansieringsverksamheten		
Ändring depositioner	-88 400	0
Amortering långfristiga lån	<u>-480 000</u>	<u>-2 480 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-568 400	-2 480 000
Förändring av likvida medel	1 805 809	1 084 897
Likvida medel vid årets början	<u>4 100 428</u>	<u>3 015 531</u>
Likvida medel vid årets slut	5 906 237	4 100 428

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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	2 - 100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Maskiner/inventarier/installationer	5 - 10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna 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.

Avsättning till fonden sker, 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	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter	3 152 844	3 155 796
	Hysesintäkter, bostäder	83 184	83 184
	Hysesintäkter, lokaler	6 384 572	6 365 340
	Hysesintäkter, garage	975 608	937 874
	Övriga hyresintäkter	61 634	55 396
	Övriga avgifter/intäkter	21 162	13 745
	Summa nettoomsättning	10 679 004	10 611 335

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Utdelning, framtidsförsäkring	78 158	119 700
	Summa övriga rörelseintäkter	78 158	119 700

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	290 440	290 671
	Städning	211 647	194 891
	Snöröjning/sandning	6 063	6 050
	Materialkostnad	35 094	11 161
	Försäkringspremier	105 184	103 137
	Besiktning	18 629	11 272
	OVK-besiktning	71 148	0
	Reparationer/underhåll	1 247 153	1 169 222
	Planerat underhåll	251 862	0
	Fastighetsel	371 044	332 325
	Uppvärmning	1 357 686	1 306 537
	Gårdsskötsel	384 520	376 775
	Vatten/avlopp	222 097	211 458
	Sophantering	180 563	192 368
	Fastighetsavgift--skatt	775 390	770 408
	Bredband/Kabel-TV	211 929	193 336
	Summa driftskostnader	5 740 449	5 169 611
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förvaltningsarvode	172 268	270 982
	Konsultarvoden	163 241	0
	Lösen hyreskontrakt, lokal	312 000	0
	Revisionsarvode	28 031	27 693
	Inkassokostnader	11 313	2 681
	Övriga administrationskostnader	96 958	64 459
	Summa övriga externa kostnader	783 811	365 815
Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	219 500	216 000
	Lön	30 000	10 000
	Sociala avgifter	78 392	71 578
	Summa personalkostnader	327 892	297 578

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	248 408 594	248 408 594
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	248 408 594	248 408 594
	Ingående avskrivningar	-25 932 736	-23 888 402
	Årets avskrivningar	-2 044 334	-2 044 334
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 977 070	-25 932 736
	Utgående redovisat värde	220 431 524	222 475 858
	Redovisat värde byggnader	147 633 442	149 524 258
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	6 818 003	6 971 521
	Redovisat värde mark	65 980 079	65 980 079
	Summa redovisat värde	220 431 524	222 475 858
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	281 600 000	281 600 000
	varav byggnader:	128 400 000	128 400 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 781 002	1 781 002
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 781 002	1 781 002
	Ingående avskrivningar	-805 996	-660 857
	Årets avskrivningar	-145 133	-145 139
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-951 129	-805 996
	Utgående redovisat värde	829 873	975 006
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	17 628	17 332
	Övriga förutbetalda kostnader	64 002	81 697
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 630	99 029

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 1 år	480 000	480 000
	Amortering inom 2 till 5 år	1 920 000	1 920 000
	Amortering efter 5 år	74 270 000	74 750 000
	Summa långfristiga skulder	76 670 000	77 150 000

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	rörligt	0,38%		14 550 000
SEB	rörligt	0,40%		5 600 000
SEB	rörligt	0,41%	480 000	11 520 000
SEB	2021-10-28	2,49%		15 000 000
SEB	2022-10-28	2,68%		15 000 000
SEB	2025-12-28	2,77%		15 000 000
Summa			480 000	76 670 000
Avgår kortfristig del				480 000
Summa långfristiga skulder				76 190 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupen ränta	9 476	9 044
	Upplupen fjärrvärme	173 403	0
	Övriga upplupna kostnader	84 585	0
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 120 983	1 601 417
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 388 447	1 610 461

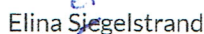
Övriga noter

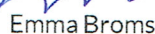
Not 12	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	131 292 000	131 292 000
	Summa ställda säkerheter	131 292 000	131 292 000

Stockholm den

30/4-2018


Henrik Dahlgren


Elina Siegelstrand


Emma Broms

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4-2018.


Jonas Olsson
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fenix
Org.nr. 769607-9172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fenix 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 Brf Fenix för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

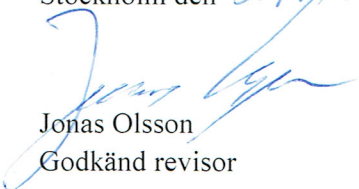
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 30/4/2018


Jonas Olsson
Godkänd revisor