

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken
769626-6134

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	8
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken, 769626-6134 får härmed avge årsredovisning för 2017, bostadsrättsföreningens fjärde räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Om förening

Bostadsrättsföreningen bildades 2013 i samband med att Oscar Properties genomförde en totalrenovering av fastigheten Bojen 3. Föreningen består av två byggnader med industrikaraktär med ingång från Fridhemsgatan 53 och Industrigatan 2 A. Byggnaderna uppfördes ursprungligen på 1920- och 1970-talet. I föreningen finns 85 bostadslägenheter, 5 kommersiella lokaler samt ett parkeringsgarage med ca 40 stycken parkeringsplatser. Våren 2015 flyttade de första bostadsrättsinnehavarna in i Chokladfabriken.

Historia

Konfektyrföretaget Choklad-Thule bildades 1910 och vid mitten av 1920-talet lät man uppföra en ny stor fabriksbyggnad i nio våningar mot Kungsholms Strand dit all produktion förlades. Choklad-Thule var även Stockholms första glasstillverkare som genom fusion 1942 blev GB Glace. Choklad-Thules övriga verksamhet köptes 1969 upp av Cloetta. Chokladbiten Plopp och pastillen Tulo var två av Choklad-Thules mest kända och storsäljande produkter. Och i dag, 46 år senare, står Chokladfabriken redo att börja skriva en ny historia - men nu som bostadshus, projekterad av Oscar Properties och ritad av arkitekten Jägnefält Milton.

Tomtmarken

Bostadsrättsföreningen äger marken tomten där byggnaderna är uppförda

Taxeringsvärde

Fastigheten har åsatts värde år 2015

Taxeringsvärde per 2016-12-31 var 299 679 000 kr, varav 127 679 000 kr avser mark och 172 000 000 kr avser byggnader

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 268 per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften index uppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet, 136 790kr. Nybygga hus är dock undantagna från fastighetsavgift för bostadsdelen i 15 år.

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Fastighet och lägenhetsförteckning

Föreningens fastighet är belägen i Stockholms kommun på Kungsholmen, på följande adresser, Fridhemsgatan 53 och Industrigatan 2A

I fastigheten finns 85 lägenheter och 5 lokaler varav, 0 lägenheter och 5 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök

19 st 2 rum och kök

22 st 3 rum och kök

29 st 4 rum och kök

9 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Total bostadsyta är 7 044 kvm

Total lokalyta är 591 kvm

Garage och övrig yta är 1 723 kvm

Förtroendevalda

Styrelsen har sedan stämman 22/5 2017 haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Andreas Cornacchini, ordförande
Thomas Ribbert, (avgick december 2017) ledamot
Corinna Allmendinger-Dabrowski, ledamot
Rasmus Hemström, ledamot
Frida Winroth, ledamot

Suppleanter

Kent Edlund
Anna Persson

Förändringar i styrelsen

Fram till föreningsstämman bestod styrelsen av Andreas Cornacchini, Thomas Ribbert, Corinna Allmendinger-Dabrowski och Martha Cecilia Furuli Benham

Sammanträden under 2016

Under 2017 har 12 protokollförda möten ägt rum. Utöver dessa möten har styrelsen eller delar av styrelsen träfats i arbetsgrupper för planerings- eller arbetsmöten.

Arvoden till förtroendevalda

Arvode har utgått med 2 prisbasbelopp ($2 * 44\,500 = 89\,000$) till styrelsen vilket har fördelats lika mellan samtliga styrelsemedlemmar minus avdrag för styrelsemiddag. Den auktoriserade revisorn debiterar sitt arbete fortlöpande, totalt 45 873 kr inklusive moms under räkenskapsår 2017.

Firmatecknare

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

På uppdrag av bostadsrättsföreningen utgör Nexia Revision Kommanditbolag revisorn, med huvudansvarig revisor Daniel Boström

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos bolagsverket 2015-01-26. Under 2017 har inga förändringar av stadgar föreslagits. Förändringar i stadgar kommer att genomföras under 2018 i syfte att vara i linje med nya lagar avseende ekonomiska föreningar

Lägenhetsärenden

År 2017 överläts 13 lägenheter i föreningen. Föreningen hade vid årets början 146 medlemmar och har vid årets slut 145 medlemmar

Information, webbplats mm

Styrelsen informerar och inhämtar åsikter från föreningens medlemmar genom nyhetsbrevs utskick, uppsättning av lappar samt löpande samtal med styrelsen medlemmar. För utomstående som söker information finns framförallt föreningens webbplats.

Föreningens webbplats www.brfchokladfabriken.se har lanserats under 2017 med en tillhörande elektronisk boendepärm.

Fastighetens tekniska förvaltning och skötsel

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har under 2017 sköts av SBC fram till årets slut. Teknisk förvaltare under 2018 är BeWe fastigheter.

Föreningens ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen hanterar ViRedo AB

Budget

Budgeten skapar styrelsen utifrån prognoser om pris- och ränteförändringar, intäktsförändringar samt planerat underhåll och investeringar. Styrelsen ser för tillfället inte något behov av förändring av medlemsavgiften.

Underhållsplan

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan och inväntar resultat av den slutgiltiga tvåårsbesiktningen för att göra detta. Underhållsplan kommer att framarbetas under 2018.

Större underhåll tidigare genomfört

2013 - 2016 Omfattande renovering och ombyggnation för anpassning av fastigheten från kontorslokaler till bostadslokaler. Detta inkluderar bl.a. stammar, hissar, ytskikt, fasad, m.m.

2017

Hyresgäst Anpassningar har genomförts av lokal 3 och 4 i samråd med styrelsen, Oscar Properties och respektive hyresgäst.

Kommande investeringar

Det finns för närvarande inga kommande ombyggnationer eller investeringar planerade.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningens lån och tillgångar

Vid 2017 års slut uppgick föreningens lån till 100 500 000, en minskning med 3 000 000 jämfört med föregående år.

Kommentar till åretsresultat

Föreningen redovisar ett resultat om -2 440 102kr. Resultatet är sämre än föregående år men i linje med förväntningar och vad som kan förväntas framåt. Den stora skillnaden gentemot föregående års resultat är den övriga rörelseintäkt om ca 3 300 000 kr 2016 (se not 3 i årsredovisningen). Denna övriga rörelseintäkt är kopplad till tidigare fusionsresultat och slutavräkning av denna. Den övriga rörelseintäkten var en engångsföreteelse och av bokföringsteknisk karaktär.

Kommentar till föreningens ekonomi

Rensat för avskrivningar om 6 858 411 kr, är föreningens resultat från den löpande verksamheten 3 161 548 kr. Styrelsen och föreningen har dock under slutet av 2016 valt att påbörja amortering om 3 000 000 per år med start 1/1-2017 vilket ger ett resultat om 161 548 kr. Föreningens resultat är således nästan 1,1 mkr bättre än den ekonomiska planen som redovisats för medlemmar vid köp av lägenhet (resultat i ek plan 2 070 916 kr, exklusive avskrivningar och eventuella amorteringar). Detta kan till stor del förklaras med framförallt lägre kostnader än i den ekonomiska planen där räntekostnader utgör en stor del av detta men även lägre löpande driftskostnader har bidragit till det goda resultatet. Resultatet är dock sämre än 2016 med bättre än budgeterat vilket förklaras med trivselhöjande investeringar i gården om ca 700 000 kr samt vissa dyra avtal med leverantörer som nu har sagts upp. Vad gäller föreningens intäkter är de marginellt bättre än den ekonomiska planen.

Styrelsen arbetar aktivt för att sänka föreningens kostnader och har som ambition att fortsätta amortera 3 000 000 kr under 2018. Amorteringen förväntas minska föreningens kostnader med ca 40 000 kr på årsbasis samt räntekänsligheten vid kommande räntehöjningar. Utöver detta så har genomlysning av befintliga leverantörer och avtal genomförts i slutet av 2017, vilket resulterat i minskade löpande kostnader. Ekonomiska effekterna av detta förväntas att synas under 2018.

Föreningens ekonomi är fortsatt i mycket gott skick trots höga lån och under 2018 förväntas ett överskott om ca 1 000 000 efter att amorteringar har genomförts. Utrymme finns för trivselhöjande investeringar men för närvarande finns inga planerade.

Föreningens fond för yttre underhåll

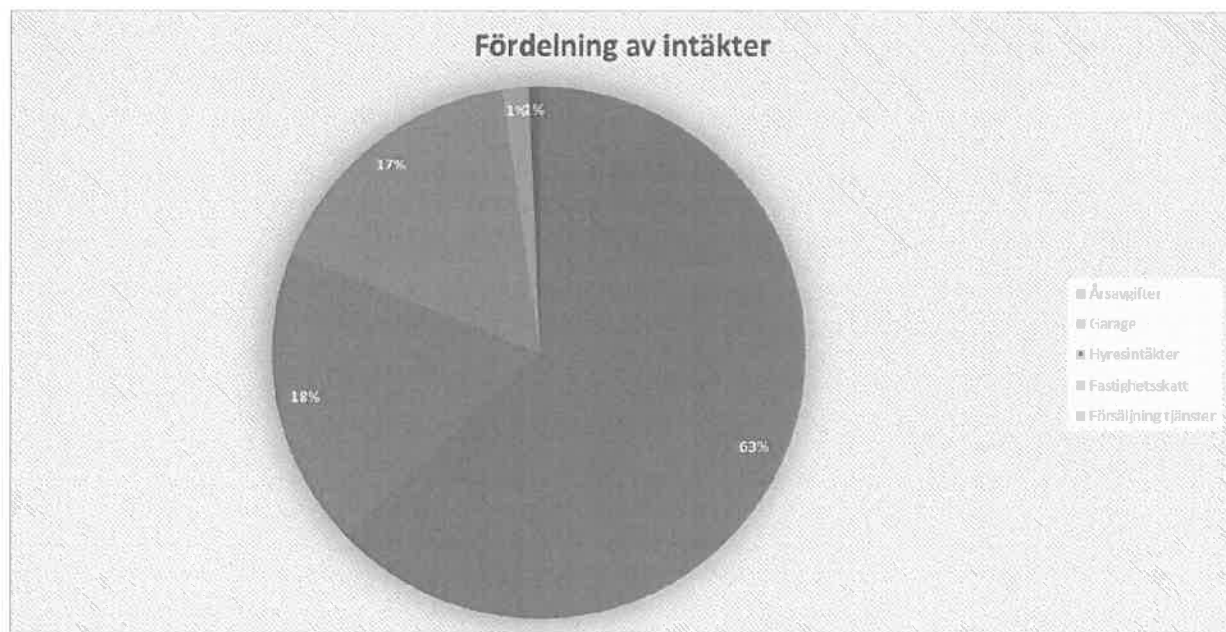
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfond ingår i styrelsen förslag till resultatdisposition och omförelse görs via balanserat resultat.

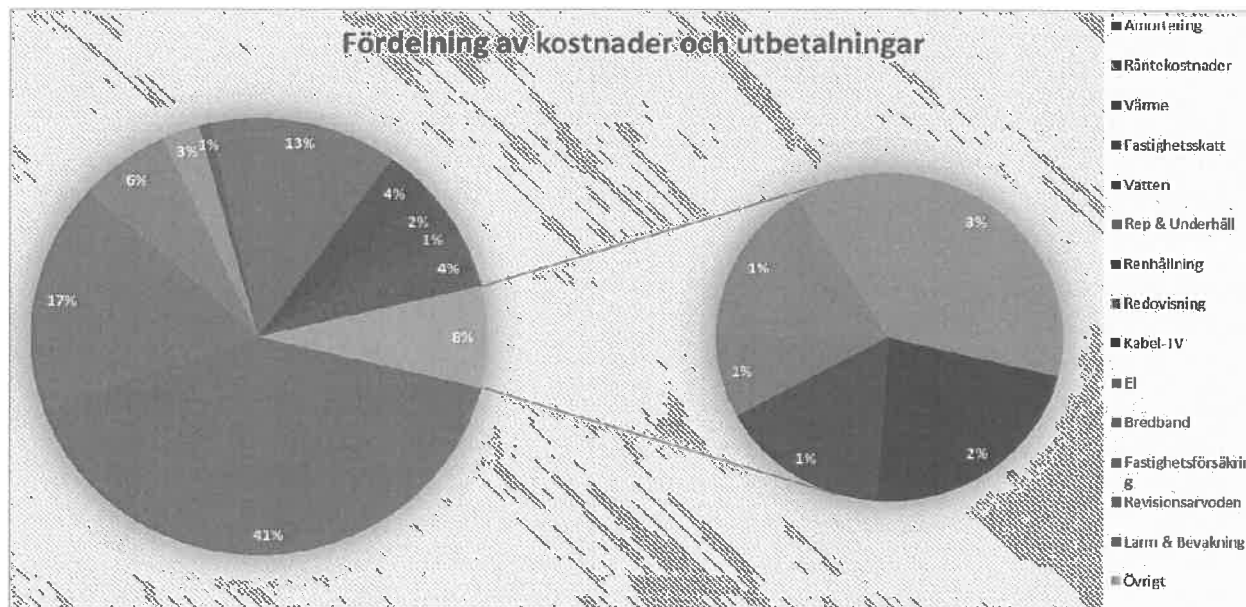
Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras löparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (vid denna tidpunkt uppgår prisbasbeloppet till 44 500 kr vilket ger en expeditionsavgift om 1 110 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av samma prisbasbelopp (vilket ger en pantsättningsavgift vid denna tidpunkt om 440 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	Belopp i kr		
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	7 318 091	7 362 874	1 650 778
Resultat e finansiella poster	-3 696 863	-478 192	-831 125
Balansomslutning	639 964 042	649 028 063	717 665 000
Eget kapital	536 460 226	540 157 089	540 635 281
Nyckeltal	2017	2 016	Jmf
Pris per m2 lägenhet FSG	93305 kr	95 362 kr	89 933 kr
Lån/m2	10 537 kr	10 773 kr	5 000 kr
Lån/m2 bostad	14 267 kr	14 587 kr	n/a
Räntekostnad/m2	128 kr	131 kr	n/a
Räntekostnad/m2 bostad	173 kr	177 kr	n/a
Räntekänslighet	13,7%	14,2%	n/a
Avgift/m2	655 kr	655 kr	650 kr
Kassaflöde/m2	17 kr	373 kr	n/a
Rörelsekostnader/m2	305 kr	266 kr	350 kr
Hysesintäkter/m2	279 kr	275 kr	115 kr
Räntekostnader/omsättning	17	17,4%	n/a
Soliditet	84	83	40%





Eget kapital

Bundet eget kapital

Ingående balans

Medlems-
insatser

543 660 000

Fritt
eget kapital

Fritt eget kapital

Ingående balans

-3 502 911

Summa

-3 502 911

Årets resultat

-3 696 863

Summa

-3 696 863

Vid årets utgång

-7 199 774

Förslag till disposition av föreningens förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -7 199 774, disponeras enligt följande:

Resultatdisposition

Belopp i kr

Ansamlad förlust

-3 502 911

Årets förlust

-3 696 863

Summa

-7 199 774

Balanseras i ny räkning

-7 199 774

Summa

-7 199 774

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 318 091	7 362 874
Övriga rörelseintäkter	3	-	3 283 302
		7 318 091	10 646 176
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-2 908 782	-2 533 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 858 411	-7 323 761
Rörelseresultat		-2 449 102	789 264
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	918	4 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 248 679	-1 272 198
Resultat efter finansiella poster		-3 696 863	-478 192
Resultat före skatt		-3 696 863	-478 192
Årets resultat		-3 696 863	-478 192

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	633 430 983	639 736 239
		633 430 983	639 736 239
Summa anläggningstillgångar		633 430 983	639 736 239
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 328 230	1 283 466
Övriga fordringar		18 403	2 146 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 245	-
		1 362 878	3 429 963
Kassa och bank		5 170 181	5 861 861
Summa omsättningstillgångar		6 533 059	9 291 824
SUMMA TILLGÅNGAR		639 964 042	649 028 063
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		543 660 000	543 660 000
		543 660 000	543 660 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 502 911	-3 024 719
Årets resultat		-3 696 863	-478 192
		-7 199 774	-3 502 911
Summa eget kapital		536 460 226	540 157 089
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	97 500 000	103 500 000
		97 500 000	103 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 000 000	-
Leverantörsskulder		456 126	281 269
Skatteskulder		273 580	136 790
Övriga kortfristiga skulder		158 327	3 157 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 115 783	1 795 051
		6 003 816	5 370 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		639 964 042	649 028 063

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.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

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 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.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	10-100
Markanläggningar	20
Främmande fastigheter	20
Byggnadsinventarier	25
Hysesgästanpassning	Kontraktstidsperioden
Inventarier, verktyg och installationer	10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

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

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	4 616 453	4 615 557
Hysesintäkter uthyrda garageplatser	1 327 854	1 246 867
Hysesintäkter lokaler	1 107 060	265 650
Hysesintäkter ej uthyrda garageplatser	-	157 000
Hysesintäkter ej uthyrda lokaler	226 600	951 667
Övriga intäkter	40 124	126 133
Summa	7 318 091	7 362 874

Nettoomsättning per geografisk marknad

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Stockholm	7 318 091	7 362 874
Summa	7 318 091	7 362 874

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Slutavräkning säljare (engångspost)	-	3 283 302
Summa	-	3 283 302

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kabel tv	93 210	113 946
El	327 173	70 183
Värme	477 593	617 610
Vatten	101 265	190 400
Renhållning/städning/snö	286 352	199 491
Fastighetsskatt	136 790	250 540
Fastighetsförsäkring	87 819	153 823
Fastighetsförvaltning/reparation/underhåll	715 848	404 390
Larm	119 740	86 611
Bredband	91 010	92 491
	2 436 800	2 179 485
Redovisning	142 141	132 874
Styrelsearvoden	85 293	112 099
Revisionsarvoden	45 873	46 449
Övriga kostnader	198 675	62 244
Summa	471 982	353 666
Summa	2 908 782	2 533 151

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter, övriga	918	4 742
Summa	918	4 742

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, övriga	-1 248 679	-1 272 198
Summa	-1 248 679	-1 272 198

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	647 060 000	356 392 183
-Inköp	553 155	
-Omklassificeringar		290 667 817
Vid årets slut	647 613 155	647 060 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 323 761	-11 523 929
-Omklassificeringar		11 523 929
-Årets avskrivning	-6 858 411	-7 323 761
Vid årets slut	-14 182 172	-7 323 761
Redovisat värde vid årets slut	633 430 983	639 736 239
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	275 210 757	275 205 549
Redovisat värde vid årets slut	275 210 757	275 205 549

Not 8 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	56 100 000	62 100 000
Villkorsändringsdag 2020-12-01, räntesats 1,47%		
Övriga skulder till kreditinstitut	41 400 000	41 400 000
Villkorsändringsdag 2018-12-01, räntesats 0,86%		
	97 500 000	103 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld	3 000 000	

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter bostäder	1 868 489	1 589 206
Upplupen värme och el	115 195	73 746
Styreslearvode	112 099	112 099
Revisionsarvode	20 000	20 000
	2 115 783	1 795 051

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	103 500 000	103 500 000
Summa ställda säkerheter	103 500 000	103 500 000

Underskrifter

Stockholm 2018-04-10




Rasmus Hemström
Styrelseledamot



Frida Winroth
Styrelseledamot



Corinna Allmendinger Dabrowski
Styrelseledamot




Andreas Cornacchini
Styrelseledamot



Kent Edlund
Suppleant

Vår revisionsberättelse har
lämnats den 12 april 2018



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken
Org.nr. 769626-6134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Chokladfabriken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 12 april 2018

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor