

ÅRSREDOVISNING

2017-01-01 - 2017-12-31

för

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INDUSTRIVERKET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Industriverket 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)

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 255 och avgående medlemmar under året var 47. Vid räkenskapsårets slut fanns det 244 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 47 överlåtelser. Under året var 4 st lägenheter temporärt överlåtna till extern part innan tillträdet av nya medlemmar. Insatserna för dessa är betalda under 2018.

Oscar maiN One AB, org.nr 556887-9372, lämnar garantier om att förvärva och betala årsavgifter för de bostadsrättslägenheter i Föreningen som ej blivit upplåtna från den dag då första hyresgästen tillträder och därefter under 24 månader framåt. Under året utföll garantin gällande årsavgifter för 90 st lägenheter i 1,5 månad. Samtliga bostadsrätter har därefter blivit upplåtna.

I garantin finns även utställd garanti att föreningens totala anskaffningsvärde för ombyggnationen av föreningens fastighet inte överstiger belopp som anges intygsgiven ekonomisk plan.

Ett garantitillägg är utfärdat från 1 mars 2018 och därefter 24 månader framåt där Föreningen garanteras hyresintäkter för outhyrd lokal. Föreningen ska den första vardagen i månaden informera Oscar maiN One AB om det finns outhyrda lokaler.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2016-12-16.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-16.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Isbrytaren 52 i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet består av två byggnader som konverteras från industri till flerbostadshus med totalt 147 bostadslägenheter, en förskola, två lokaler för uthyrning samt parkering i form av ca 35 garageplatser. Den totala bostadsarean uppgår till ca 12 615 kvm, lokalarean uppgår till ca 1 235 kvm och markytan till 4 165 kvm. Adresserna till fastigheterna är Igeldammsgatan 22A-C och Svarvargatan 7,9 och 11.

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

Gemensamma anordningar/utrymmen

De båda byggnaderna binds samman med en gemensam gård. Gemensamma utrymmen består av förrådsutrymmen samt el- och underhållscentral. Dessa kommer vara belägna i källarplan. Den totala biarean uppgår till 733 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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.

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

Föreningen är ägare till fastigheten Isbrytaren 52 i Stockholms kommun. Fastigheten har under 2017 kluvits från ursprungsfastigheten Isbrytaren 50. Fastigheten Isbrytaren 52 kommer att ha gemensamhetsanläggningar med Bostadsrättsföreningen Cigarrfabriken som äger fastigheten Isbrytaren 53 där skötsel och driftskostnader kommer att fördelas mellan fastigheterna.

Inflytt har skett successivt under året och kommer att vara slutförd under första delen av 2018. Då byggnationen inte är färdigställd och inflytt har skett löpande under åren 2017-2018 har drifts- och räntekostnader som belastat föreningens resultat beräknats i enlighet med en schablonuppskattning utifrån den ekonomiska planen, beaktat för beräknat överskott och fondavsättningar och sett till andelen tillträdde lägenheter.

Garanti för de kommersiella lokalerna har tillkommit från 1 mars 2018.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Resultat e. finansiella poster	396 608	-15 002	0
Eget kapital	1 060 705 606	41 608 608	7 850 000
Balansomslutning	1 371 618 237	1 094 230 187	1 094 230 187

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv-fond	Balanserat/ årets resultat	Totalt eget kapital
Insatser vid årets ingång	41 623 610	0	-15 002	41 608 608
Förändring medlemsinsatser	1 018 700 390			1 018 700 390
Årets resultat			396 608	396 608
Utgående balans	1 060 324 000	0	381 606	1 060 705 606

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad förlust	-15 002
årets vinst	396 608
	381 606

disponeras så att

I ny räkning balanseras	381 606
	381 606

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

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

RESULTATRÄKNING	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Belopp i tkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	4 988 803	0
		4 988 803	0
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5	-2 521 735	-15 000
Övriga rörelsekostnader		0	-2
Rörelseresultat		2 467 068	-15 002
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 070 460	0
Resultat efter finansiella poster		396 608	-15 002
Resultat före skatt		396 608	-15 002
ÅRETS RESULTAT		396 608	-15 002

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	890 422 248	890 422 248
Pågående nyanläggningar	9	429 212 752	181 830 823
Summa materiella anläggningstillgångar		1 319 635 000	1 072 253 071
Summa anläggningstillgångar		1 319 635 000	1 072 253 071
Omsättningstillgångar	10		
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 281 506	0
Övriga fordringar		12 379 124	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	0	1 386 499
Summa kortfristiga fordringar		13 660 630	1 386 499
Kassa och bank		38 322 608	20 590 617
Summa omsättningstillgångar		51 983 237	21 977 116
SUMMA TILLGÅNGAR		1 371 618 237	1 094 230 187

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

BALANSRÄKNING

Not 2017-12-31 2016-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser 1 060 324 000 41 623 610

Summa bundet eget kapital 1 060 324 000 41 623 610

Fritt eget kapital

Balanserat resultat -15 002 0

Årets resultat 396 608 -15 002

Summa fritt eget kapital 381 606 -15 002

Summa eget kapital 1 060 705 606 41 608 608

Långfristiga skulder 12

Skulder till kreditinstitut 190 331 601 1 048 092 597

Summa långfristiga skulder 190 331 601 1 048 092 597

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 380 214 182 134

Aktuella skatteskulder 1 348 000 0

Övriga kortfristiga skulder 117 184 255 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 13 1 668 562 4 346 848

Summa kortfristiga skulder 120 581 030 4 528 982

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 1 371 618 237 1 094 230 187

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

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. Inga avskrivningar är gjorda under 2017 då hela fastigheten ännu inte är färdigställd.

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

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.

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 realiserats, 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.

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.

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

Hysesintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas i resultaträkningen i enlighet med villkoren i gällande hyresavtal, i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

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

Under februari månad 2018 har de sista permanenta boendemedlemmarna tillträtt sina bostäder i fastigheten och under juni månad 2018 kommer även förskolan att tillträda samt att garaget färdigställs.

I slutet av februari månad löstes lånen i DNB Bank och de nya fastighetslånet slutplacerades i SBAB. Lånet är på totalt 190 000 000 kr. Nedan framgår fördelningen av det nya långfristiga lånen:

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp
SBAB Bank AB	2,22	2022-12-09	63 333 333
SBAB Bank AB	1,46	2020-12-09	63 333 333
SBAB Bank AB	0,95	3-månaders löptid	63 333 334
Summa			190 000 000

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

Nettoomsättning per verksamhetsgren	2017	2016
Bostäder	4 330 969	0
Garantiintäkter	657 834	0
Summa	4 988 803	0
Nettoomsättning per geografisk marknad	2017	2016
Stockholm	4 988 803	0
Summa	4 988 803	0

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

Not 5 Externa kostnader

	2017	2016
Administrationskostnader	0	-15 000
Elförbrukning	-208 450	0
Vatten/avlopp	-214 603	0
Ventilation	-104 226	0
Uppvärmning	-848 847	0
Avfall	-104 226	0
Försäkring	-50 141	0
Löpande underhåll	-138 968	0
Yttre skötsel (inkl. snöröjning)	-208 450	0
Städning	-125 358	0
Teknisk förvaltning	-173 711	0
Ekonomisk förvaltning	-107 171	0
TV/Bredband	-106 455	0
Revision	-29 600	0
Servitutavgift (Isbrytaren 46)	-1 410	0
Övrigt (Inkl. samfällighetsavgifter)	-100 119	0
Summa	-2 521 735	-15 000

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisor

	2017	2016
Nexia Revision Stockholm KB		
revisionsuppdrag	-29 600	-15 000
Summa	29 600	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.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017	2016
Värdeöverföring från dotterbolag i samband med förvärv av fastighet	0	733 306 325
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	-733 306 325
Summa	0	0

Föreningen förvärvade under 2015 samtliga andelar i Fastighets AB Ibryt. Dotterbolaget var vid det tillfället ägare till del av fastigheten Isbrytaren 50. Föreningen förvärvade den del av fastigheten Isbrytaren 50 från det egna dotterbolaget till underpris vilket i enlighet med RED U 9 Bostadsrättsföreningarnas 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 dotterbolag. Såväl utdelning som nedskrivning redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, övriga	-2 070 460	0
Summa	-2 070 460	0

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	890 422 248	0
Värdeöverföring från dotterbolag	0	733 306 325
Nyanskaffningar	0	157 115 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	890 422 248	890 422 248
Utgående redovisat värde byggnader och mark	890 422 248	890 422 248

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets början	181 830 823	0
Investeringar	247 381 929	181 830 823
Utgående redovisat värde	429 212 752	181 830 823

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Förvärv	0	733 356 191
Försäljningar	0	-733 356 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivningar	0	0
Periodens nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga poster	0	1 386 499
Utgående redovisat värde	0	1 386 499

Not 12 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning
inom fem år från balansdagen

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut	190 331 601	1 048 092 597
Summa	190 331 601	1 048 092 597

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda årsavgifter	1 583 898	0
Övriga poster	84 664	4 346 848
Summa	1 668 562	4 346 848

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	190 000 000	752 000 000
Pantsatta bankkonton	9 564 071	20 590 617
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Industriverket
769629-5943

Not 15 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	38 322 608	20 590 617
Summa	38 322 608	20 590 617

Stockholm den 14/5-2018


Lars Björk


Bo Leijon


Anders Moräst

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2018

Nexia Revision Stockholm KB



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Industriverket
Org.nr. 769629-5943

Gamla Brogatan 32
Box 1024
101 38 STOCKHOLM
Tel: 08 - 562 561 00
Fax: 08 - 562 561 99
info@nexia.se
www.nexia.se

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Industriverket 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 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, förfälskning, 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 Industriverket för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 14 maj 2018

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor