

# Årsredovisning

---

## Brf Tivolit 2

769617-5848

Styrelsen för Brf Tivolit 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 13
- Underskrifter	13

ym      OK      DR  
            JA      NB

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tivolit 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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

Föreningen förvärvade fastigheten Tivolit 2 av AB Familjebostäder 2010-06-03.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i tre våningar med totalt 114 lägenheter.

### Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

89 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 6 072 kvm.

Föreningens byggnader står på tomträtt. Tomträttsavgälden regleras vart 10:e år. Nuvarande avgäld är 436 300 kr/år och gäller t.o.m. 2026-07-01.

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 103 060 000 kr varav markvärdet motsvarar 45 321 000 kr och byggnadsvärdet 57 739 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB svarar för den ekonomiska förvaltningen.

Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB svarar för fastighetsskötseln.

Retro Fastighetsförvaltning AB anlitas för trädgårdsskötsel och snöröjning.

Dashing Clean har utfört städningen.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ylva Marfelt	Ordförande
Daniel Ramström	Ledamot
Magdalena Krzeszowiec	Ledamot
Joel Friberg	Ledamot
Malin Berglund	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

YAM  
EK DR  
JF MB

Revisorer

Per Gustafsson  
KPMG AB

Ordinarie

Valberedning

Jessica Janze

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-05-17.

**MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har totalt 114 bostadslägenheter. Per den 31/12 - 2017 var 96 stycken upplåtna med bostadsrätt och 18 bostadslägenheter med hyresrätt.

Föreningen har 127 (fg år 124) medlemmar fördelade på 96 lägenheter. Under året har 15 medlemmar lämnat föreningen och 18 medlemmar har tillkommit.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

<u>År</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	4963	4970	4974	4879	4835
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1320	-1320	-1757	-1381	-73
Soliditet %	69	69	64	62	62
Eget kapital, tkr	81919	77874	71625	70899	70487
Taxeringsvärde, tkr	103060	103060	94200	94200	94200
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	5406	5456	6158	6715	6765
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	31,85	32,14	39,69	43,28	43,61
Genomsnittlig skuldränta %	1,36	1,44	2,09	2,79	2,90
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm	21	21	21	21	21
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm	0	0	0	0	0
Antal överlåtelser/ upplåtelser	17	13	13	14	12
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	51545	54062	46449	38745	33875
Yta bostadsrättslägenheter	5206	5206	4951		
Yta hyresrättslägenheter	866	866	1121		

gm  
DR  
MB

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	84 959 868	673 319	-6 438 320	-1 320 426	<b>77 874 441</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 320 426	1 320 426	<b>0</b>
Förändring av reservfond		128 160	-128 160		<b>0</b>
Förändring medlemsinsatser	5 365 000				<b>5 365 000</b>
Årets resultat				-1 319 981	<b>-1 319 981</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>90 324 868</b>	<b>801 479</b>	<b>-7 886 906</b>	<b>-1 319 981</b>	<b>81 919 460</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-7 886 906
Årets resultat	-1 319 981
<i>Summa</i>	<i>-9 206 887</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	128 160
Balanseras i ny räkning	-9 335 047
<i>Summa</i>	<i>-9 206 887</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

jm  
OK DR  
JF MB

## RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 962 867	4 970 261
Övriga rörelseintäkter		12 794	3 946
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 975 661</b>	<b>4 974 207</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 103 608	-4 066 390
Personalkostnader	8	-146 054	-123 896
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 597 468	-1 597 468
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 847 130</b>	<b>-5 787 754</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-871 469</b>	<b>-813 547</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 512	-507 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-448 512</b>	<b>-506 880</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 319 981</b>	<b>-1 320 427</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 319 981</b>	<b>-1 320 427</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 319 981</b>	<b>-1 320 427</b>

lym  
DR  
JK NB



# BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	101 348 760	102 756 381
Inventarier, verktyg och installationer	10	43 185	57 577
Fastighetsförbättringar	11, 12	4 863 624	5 039 079
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	5 478 122	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>111 733 691</i>	<i>107 853 037</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 733 691</b>	<b>107 853 037</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	19 231	18 241
Övriga fordringar		155 958	511 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	257 634	270 402
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>432 823</i>	<i>800 441</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 294 242	4 549 622
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 294 242</i>	<i>4 549 622</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 727 065</b>	<b>5 350 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 460 756</b>	<b>113 203 100</b>

VM  
JF  
OK UB  
DR

		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 579 609	68 198 045
Upplåtelseavgifter		20 745 259	16 761 823
Fond för yttre underhåll		801 479	673 319
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>91 126 347</i>	<i>85 633 187</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 886 906	-6 438 319
Årets resultat		-1 319 981	-1 320 426
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-9 206 887</i>	<i>-7 758 745</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 919 460</b>	<b>77 874 442</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		1 000 000	1 000 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	32 517 535	32 822 535
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 517 535</b>	<b>32 822 535</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	16	305 000	305 000
Förskott från medlemmar		-	9 176
Leverantörsskulder		2 912 874	399 388
Skatteskulder		315 662	308 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	490 225	483 705
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 023 761</b>	<b>1 506 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 460 756</b>	<b>113 203 100</b>

ym  
OK DR  
JP MB

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,31	76

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	3 471 902	3 360 979
Hysesinstäkter, bostäder	1 181 891	1 329 453
Hysesintäkter, lokaler	222 342	229 419
Hysesintäkter, p-platser	86 730	50 400
Öres- och kronutjämning	2	10
	<b>4 962 867</b>	<b>4 970 261</b>

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2017	2016
Gemensamma utrymmen	240 059	570 111
Installationer	36 393	14 713
Markytor	20 710	10 159
Garage- och p-platser	2 560	4 135
Inbrottsskydd	119 438	–
Fasader, balkonger, fönster, tak	30 304	5 625
	<b>449 464</b>	<b>604 743</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017	2016
Tvättstuga	–	33 859
Tak	224 578	408 332
Fönster	–	115 500
	<b>224 578</b>	<b>557 691</b>

ym  
OR MB  
OR



Not 5	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	127 500	123 752
	Trädgårdsskötsel inkl snöröjning	192 960	183 750
	Städning	125 642	126 787
	Störningsjouren, larmcentral	9 671	13 786
	Bevakningskostnader, utryckning/jour	2 288	-
	Fastighetsel	122 162	114 675
	Fjärrvärme	1 235 705	1 151 314
	Vatten och avlopp	251 019	236 929
	Avfallshantering	111 596	162 740
	Fastighetsförsäkring	146 672	135 350
	Tomträttsavgäld	436 300	436 300
	Hyressättningsavgift	6 655	10 155
	Kabel-TV	29 410	28 920
	Bredband	194 512	62 842
	Försäkringsersättning	-	-342 064
		<b>2 992 092</b>	<b>2 445 236</b>

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2017	2016
	Fastighetsskatt	10 600	10 600
	Fastighetsavgift	149 910	144 552
		<b>160 510</b>	<b>155 152</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	32 692	2 801
	Hyresförlust	6 561	58 211
	Kontorsmaterial	4 535	3 037
	Telefon och post	8 779	8 697
	Dataskommunikation	750	738
	Revisionsarvode	19 258	16 601
	Ekonomisk förvaltning	141 002	137 757
	Avgifter till bolagsverket	-	1 800
	Övriga administrationskostnader	-	1 000
	Tidningar och facklitteratur	-	470
	Föreningsavgifter	-	-2 281
	Bankkostnader	4 193	4 798
	Advokatkostnader	-	60 773
	Övriga externa tjänster	59 195	9 166
		<b>276 965</b>	<b>303 568</b>

gm  
 JF OK DR  
 MB

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	111 137	93 130
	Sociala avgifter	34 917	27 766
	Utbildning	–	3 000
		<b>146 054</b>	<b>123 896</b>
Not 9	Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Utgående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Ingående avskrivningar	-4 645 619	-3 237 998
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 407 621	-1 407 621
	Utgående avskrivningar	-6 053 240	-4 645 619
	<b>Redovisat värde</b>	<b>101 348 760</b>	<b>102 756 381</b>
	Taxeringsvärden	103 060 000	103 060 000
Not 10	Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	143 931	143 931
	Utgående anskaffningsvärden	143 931	143 931
	Ingående avskrivningar	-86 354	-71 962
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 392	-14 392
	Utgående avskrivningar	-100 746	-86 354
	<b>Redovisat värde</b>	<b>43 185</b>	<b>57 577</b>
Not 11	Fönsterbyte	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Utgående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Ingående avskrivningar	-469 580	-352 185
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-117 395	-117 395
	Utgående avskrivningar	-586 975	-469 580
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 108 828</b>	<b>4 226 223</b>

ym  
OK  
DR

Not		2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Fastighetsförbättringar</b>		
	Ingående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Utgående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Ingående avskrivningar	-348 361	-290 301
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-58 060	-58 060
	Utgående avskrivningar	-406 421	-348 361
	<b>Redovisat värde</b>	<b>754 796</b>	<b>812 856</b>
<b>Not 13</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
	Årets investeringar, bergvärme	5 478 122	-
	Utgående anskaffningsvärden	5 478 122	-
<b>Not 14</b>	<b>Kundfordringar</b>		
	Hyses- och avgiftsfordringar	9 999	18 241
	Kundfordringar	9 232	-
		<b>19 231</b>	<b>18 241</b>
<b>Not 15</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	62 798	58 755
	Fastighetsägarna	0	3 875
	Com Hem	7 437	7 349
	Stokab	12 718	12 718
	ABJ Boförvaltning AB	37 970	37 388
	Störningsjouren	0	12 287
	Stockholm Stad, Tomträtsavgäld	109 075	109 075
	Ownit Broadband AB	23 940	23 940
	Hansson & Hööglund	0	5 015
	Securitas Sverige AB	3 696	0
		<b>257 634</b>	<b>270 402</b>
<b>Not 16</b>	<b>Fastighetslån</b>		
	Stadshypotek, ränta 1,17%, villkorsändras 2018-12-01	8 260 035	8 440 035
	Stadshypotek, ränta 1,29%, villkorsändras 2019-03-30	12 500 000	12 500 000
	Stadshypotek, ränta 1,56%, villkorsändras 2020-03-30	12 062 500	12 187 500
	Avgår, kortfristig del av fastighetslån	-305 000	-305 000
		<b>32 517 535</b>	<b>32 822 535</b>

gm  
  


Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	25 083	24 346
	Upplupna sociala avgifter	7 881	7 337
	Upplupna räntekostnader	58 156	58 836
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	–	639
	Förutbetalda avgifter och hyror	379 105	372 547
		<b>490 225</b>	<b>483 705</b>
Not 18	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000
		58 000 000	58 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

ym  
AK  
JH  
AS  
DR

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har hösten 2017 påbörjat installation av bergvärme. Kostnaden för detta ligger i balansräkningen under pågående installationer. De sista fakturorna för detta arbete betalas under början av 2018.

UNDERSKRIFTER

Hägersten

15,4 - 2018



Ylva Marfelt



Daniel Ramström



Joel Friberg

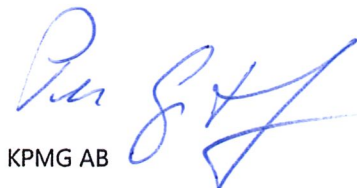


Magdalena Krzeszowiec



Malin Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats *den 4 maj 2018*



KPMG AB

Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tivolit 2, org. nr 769617-5848

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tivolit 2 för räkenskapsåret 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 föreningens resultat för räkenskapsåret. 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 i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar i enlighet med gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga 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 väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan uppgift skulle uppkomma. Väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma på grund av oegentligheter eller på fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

I en revision som utförs i enlighet ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom utför jag följande.

- Jag identifierar och bedömer riskerna för förekomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än för en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Jag skapar mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten av styrelsens uppskattningar i årsredovisningen med dess tilläggsupplysningar.
- Jag drar en slutsats om lämpligheten av att styrelsen tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats 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 skulle dra slutsatsen att det finns någon sådan väsentlig osäkerhetsfaktor har jag att i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen som avser sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer. Skulle sådana upplysningar vara otillräckliga har jag att modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för avlämnandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en för-ening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.
- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och huruvida 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 genomförandet av revisionen. Jag måste också informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag eventuellt identifierat.



## Rapport i övrigt enligt lag

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Tivolit 2 under år 2017 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling beträffande föreningens förlust.

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

Målet med 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Målet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens 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 utgör ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

I en revision utförd i enlighet med god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens 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 behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2018



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor