

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Soldäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtklubbens samfällighet och Sjästadens Östra Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 14 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensam sopsugsanläggning och en gemensam gård med mark.

Styrelsen

Kenneth Seth Olof Andersson	Ledamot
Dan Per Mikael Dückhow	Ledamot
Bengt Georg Elison	Ledamot
Bibbi Britt-Marie Linnéa Eriksen	Ledamot
Karin Maria Stark Ludvigsson	Ledamot

Ann-Christin Isaksson	Suppleant
Mari Anna Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Jesper Carlberg

Britt Hansson

Yngve Karlsson

Joel Mårtensson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Båtklubben 3	2011	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.

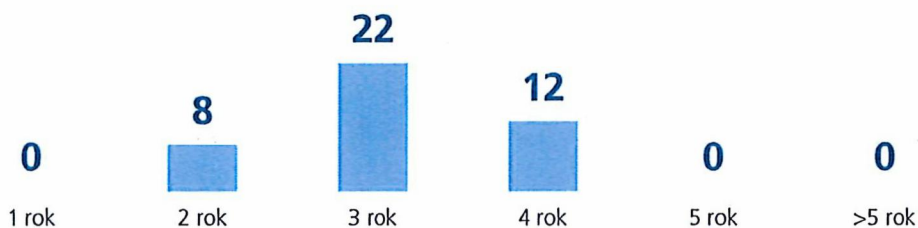
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 596 m², varav 3 488 m² utgör lägenhetsyta och 1 108 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

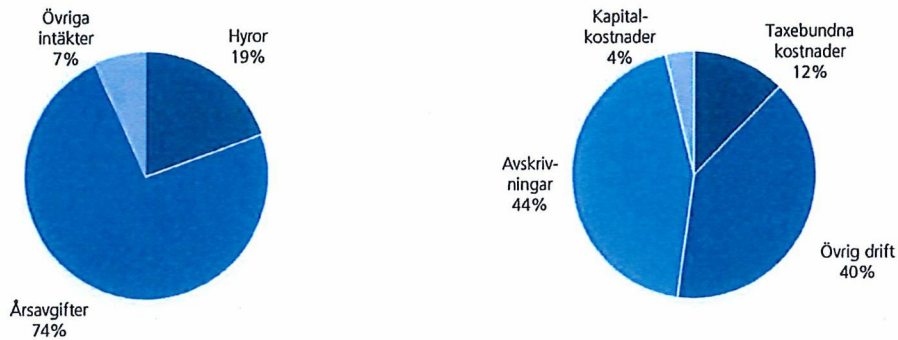
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	NKG Tryggfastighet AB
Fastighetskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	KEAB Gruppen
Markskötsel	Samfälligheten Båtklubben GA1
Snöröjning	Samfälligheten Båtklubben GA1
Hissavtal	Kone AB
TV/bredband/telefoni	Ownit Broadband AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Sita Sverige
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	692 572	154 131
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 870 942	2 953 199
Finansiella intäkter	3	-6
Minskning kortfristiga fordringar	383 600	16 760
Ökning av kortfristiga skulder	0	73 643
	3 254 544	3 043 596
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 576 386	2 182 298
Finansiella kostnader	181 324	222 857
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	191 430	0
	3 049 141	2 505 155
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	897 976	692 572
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	205 404	538 441

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens banklån har villkorsändrats och bundits i fem år. Föreningens checkkredit har sagts upp under året.

En underhållsplan har fastställts. En OVK-besiktning har genomförts.

Föreningen har haft två trevliga och välbesökta aktiviteter under året. Den årliga städdagen med sedvanlig förtäring och en glöggmingelkväll.

Medlemsinformation

Medlemslägendeter: 42 st

Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	605	605	605	605
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 048	2 077	2 106	2 134
Elkostnad/m ² totalyta	58	56	60	68
Värmekostnad/m ² totalyta	51	51	56	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	15	4	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	48	56	60
Soliditet (%)	96	96	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 010	-1 575	-1 512	311
Nettoomsättning (tkr)	2 871	2 953	2 972	2 953

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 488 m² bostäder och 1 108 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	203 265 000	0	0	203 265 000
Fond för yttre underhåll	523 200	104 640	104 640	313 920
S:a bundet eget kapital	203 788 200	104 640	104 640	203 578 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 710 789	-104 640	-1 679 702	-926 447
Årets resultat	-2 009 866	-2 009 866	1 575 062	-1 575 062
S:a ansamlad förlust	-4 720 655	-2 114 506	-104 640	-2 501 509
S:a eget kapital	199 067 545	-2 009 866	0	201 077 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 009 866
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 606 149
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-104 640
summa balanserat resultat	-4 720 655

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 720 655
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 870 582	2 953 199
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	0
Summa rörelseintäkter		2 870 942	2 953 199
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 332 684	-1 987 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 055	-110 846
Personalkostnader	Not 6	-77 647	-83 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 123 100	-2 123 100
Summa rörelsekostnader		-4 699 486	-4 305 398
RÖRELSERESULTAT		-1 828 545	-1 352 199
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	-6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 324	-222 857
Summa finansiella poster		-181 321	-222 863
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 009 866	-1 575 062
ÅRETS RESULTAT		-2 009 866	-1 575 062

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	205 734 700	207 857 800
Summa materiella anläggningstillgångar	205 734 700	207 857 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	205 734 700	207 857 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0
	0	383 803
Summa kortfristiga fordringar	203	383 803
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	897 976	692 572
Summa kassa och bank	897 976	692 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	898 179	1 076 375
SUMMA TILLGÅNGAR	206 632 879	208 934 175

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 111 963	2 111 976
Hyror garage moms	560 282	558 896
Kabel-TV intäkter	105 840	105 840
Elintäkter	85 171	166 038
Överlåtelse/pantsättning	7 323	10 456
Öresutjämning	3	-6
	2 870 582	2 953 199

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	360	0
	360	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	49 518	49 470
	Städning entreprenad	40 995	35 125
	Städning enligt beställning	26 781	0
	Mattvätt/Hyrmattor	13 420	0
	Hissbesiktning	2 651	0
	Serviceavtal	18 173	11 698
	Förbrukningsmateriel	6 277	0
	Störningsjour och larm	1 271	0
	Brandskydd	2 952	0
		162 038	96 293
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	33 236
	Tvättstuga	2 027	0
	Entré/trapphus	5 772	0
	Installationer	0	46 126
	Värmeanläggning/undercentral	4 064	0
	Ventilation	20 001	0
	Hiss	1 022	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 372	0
		35 258	79 362
	Taxebundna kostnader		
	El	264 621	256 010
	Värme	233 466	236 109
	Vatten	75 952	67 800
	Sophämtning/renhållning	17 374	18 534
		591 413	578 453
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 905	40 207
	Tomträttsavgäld	1 157 500	926 000
	Samfällighetsavgift	123 643	94 778
	Kabel-TV	44 191	114 794
	Bredband	96 406	0
		1 502 645	1 175 779
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 330	58 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 332 684	1 987 887
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	3 273	0
	Revisionsarvode extern revisor	-1	16 266
	Föreningskostnader	6 650	3 313
	Fritids- och trivselkostnader	1 445	0
	Förvaltningsarvode	68 170	51 635
	Förvaltningsarvoden övriga	15 939	0
	Administration	3 908	3 301
	Korttidsinventarier	1 157	1 415
	Konsultarvode	55 113	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 400	0
	Övriga driftskostnader	0	34 916
		166 055	110 846

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	17 647	23 565
		77 647	83 565
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 123 100	2 123 100
		2 123 100	2 123 100
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 310 000	212 310 000
	Utgående anskaffningsvärde	212 310 000	212 310 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 452 200	-2 329 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 123 100	-2 123 100
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 575 300	-4 452 200
	Planenligt restvärde vid årets slut	205 734 700	207 857 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	74 133 000	76 800 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	36 000 000
		121 133 000	112 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	107 000 000
	Lokaler	4 133 000	5 800 000
		121 133 000	112 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	82	0
	Avräkning övrigt	1	0
		83	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	TV/Bredband	0	22 407
	Försäkring	0	34 340
	Förvaltningsarvode	0	5 200
	Tomträttsavgäld	0	231 500
	Uppluppen mediaförbrukning	0	77 335
	Samfällighetsavgift	0	13 021
		0	383 803

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	313 920	209 280
	Reservering enligt stadgar	104 640	0
	Reservering enligt stämmobeslut	104 640	104 640
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	523 200	313 920

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,370 %	2 700 000	2 700 000	0001-01-01
	Swedbank	3,900 %	2 944 800	2 944 800	0001-01-01
	Swedbank	1,440 %	1 500 000	1 600 000	2020-01-24
	Summa skulder till kreditinstitut		7 144 800	7 244 800	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
			7 044 800	7 144 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 644 800 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 144 800	9 144 800

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vår ekonomi är god och styrelsen beslutade att januari 2017 blir en avgiftsfri månad.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	68 000	0
	Sociala avgifter	21 366	0
	Ränta	25 663	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	33 456	173 186
	Upplupna kostnader	0	173 974
		148 485	347 160

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19/4 2017



Kenneth Seth Olof Andersson
Ledamot



Dan Per Mikael Dückhow
Ledamot



Bengt Georg Elison
Ledamot



Bibbi Britt-Marie Linnéa Eriksen
Ledamot



Karin Maria Stark Ludvigsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Soldäcket, org. nr 769621-3524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soldäcket för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 utvärderar, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som 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 Soldäcket för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

Solna den 18 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor