Årsredovisning 2016

Brf Utsikten i Lerum

husjuristerna ab
ekonomi & juridik

BRF Utsikten i Lerum
Org nr 769625-7554

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 7
- balansräkning 8
- noter 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen
Bostadsrättsföreningen Utsikten i Lerum är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-18 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-29 och nuvarande stadgar 2016-10-20.

Fastigheten
Föreningen äger fastigheten Torp 2:75 i Lerums kommun vilken förvärvades år 2014. Bostädernas sammanlagda boarea uppgår till 3 639 kvm och lokalerna till 348 kvm.
Byggnadens adress är Häradsvägen 1 C, Lerum.
Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Stamsjöns Torp 2:75 AB.
Därefter överfördes fastigheten till bostadsrättsföreningen.
Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen.
Betalningsskyldigheten för denna skatt uppkommer emellertid endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector försäkring ASA.

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	93 540 369 kr
Anskaffningsvärde mark	42 289 631 kr
Taxeringsvärde byggnader	45 128 000 kr
Taxeringsvärde mark	9 031 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	51 600 000 kr
Lokaler	2 559 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
9	28	8	1

Lokaler i fastigheten.

Verksamhet	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik Viktoria Broman AB	54,0 kvm	2025-02-28
TeliaSonera Sverige AB	155,0 kvm	2022-12-31
TeliaSonera Sverige AB	105,4 kvm	2022-12-31
Lathor Fastighets AB	3,0 kvm	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret
Inglasning av balkonger gjordes under våren 2016.
Staket monterades utmed Häradsvägen våren 2016.
2-årsbesiktning genomfördes 15/11 - 17/11 2016.
Föreningen har genomfört upphandlingar som resulterat i leverantörsbyten av bland annat städbolag och elleverantör.

Efter räkenskapsåret
Under januari 2017 påbörjades arbetet med att reparera/justera de anmärkningar som noterades vid besiktningen.

Energideklaration har gjorts första kvartalet 2017.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	75
Antal tillkommande medlemmar	6
Antal avgående medlemmar	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	74

Under året har 5 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

-

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Styrelse:

Valter Moss	Ordförande
Birgitta Brommesson Alexi	Sekreterare
Finn Adolfsson	Kassör
Bibi Lennersjö Lindén	Ledamot
Göran Johansson	Ledamot
Karin Färdig	Suppleant
Klas Widegran	Suppleant

Valberedning

Birgitta Gauffin	Sammankallande
Susanne Berglund	Ledamot

Revisorer

Lennart Persson	Ordinarie, BDO
Esbjörn Holmén	Intern

Stämmor
Ordinarie stämma hölls den 26 maj 2016.

Extra föreningsstämma hölls den 15 september 2016
Anledningen till den extra föreningstämman var:.
-Slutgodkännande av ändring av §7 i stadgarna
-Godkännande av styrelsens förslag om ändring av §8

Likviditet (tkr)

	2016 Utfall
IB Likvida medel	**856**
Inbetalningar	
Rörelsen intäkter	3 146
Minskning förutbetalda kostnader	28
Summa inbetalningar	**3 174**
Utbetalningar	
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-2 492
Ökning upplupna kostnader	197
Amortering lån	-975
Summa utbetalningar	**-3 270**
Förändring under året	**-96**
Utgående balans likvida medel	**760**

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt stark. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av 2016 till 66.9 % av de totala tillgångarna. Föreningens resultat för 2016 var negativt liksom 2015. 2016 års resultatet belastades dock av vissa engångskostnader, som bl.a. gällde inköp av viss kontorsutrustning, förändringar beträffande tomtens inhägnad samt tvåårsbesiktning av fastigheten. Den totala förlusten uppgick till 162 788 kronor jämfört med 258 097 kronor för 2015 *. Liksom föregående år gäller att förlusten kan ses som en följd av en avsevärt högre avskrivningsnivå än vad som förutsattes i den Ekonomiska planen för föreningen. Styrelsens inriktning är ändå fortsatt att föreningen skall sträva mot ett nollresultat.

Avgiftshöjningarna per den 1 januari 2016 och 2017 utgjorde steg i riktning mot att föreningen skall uppnå detta resultatmål. Styrerlsens inriktning är att genomföra en ungefär lika stor avgiftshöjning också per den 1 januari 2018. Alla dessa höjningar är i linje med avgiftshöjningar som förutsetts redan i den Ekonomiska planen.

Avskrivningarna på föreningens byggnad uppgår årligen till 0,8 % av den ursprungliga investeringen. Avskrivningar på denna nivå i kombination med inriktningen mot ett nollresultat innebär att ett visst likviditetsöverskott i normala fall uppkommer varje år. Styrelsens inriktning är fortsatt att sådana överskott skall användas till extra amorteringar på föreningens banklån. Dessa amorteringar verkar i riktning mot lägre räntekostnader. Under 2016 har en extra amortering på 900 000 kronor genomförts.

Inför 2016 års föreningsstämma föreslår styrelsen att en avsättning till fonden för yttre underhåll på 108 318 kr skall beslutas. Denna summa motsvarar 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde, vilken nivå också erfordras enligt föreningens stadgar.

*) Observera dock att 2015-års resultat belastades med 137.796 kronor gällande slutavräkning med Tornstaden.

Flerårsöversikt

		2016	2015
Nettoomsättning	tkr	3 146	3 038
Resultat efter finansiella poster	tkr	-163	-120
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		687	671
Lån/kvm bostadsrättsyta		12 074	12 342
Elkostnader/kvm totalyta		40	38
Vattenkostnader/kvm totalyta		33	27
Soliditet	%	66,9	66,5

Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 580 000	0	0	90 580 000
Yttre fond	0	0	107 086	107 086
Summa bundet eget kapital	**90 580 000**	**0**	**107 086**	**90 687 086**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	137 827	0	-365 183	-227 356
Årets resultat	-258 097	-162 788	258 097	-162 788
Summa fritt eget kapital	**-120 270**	**-162 788**	**-107 086**	**-390 144**
Summa eget kapital	**90 459 730**	**-162 788**	**0**	**90 296 942**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-227 356
Årets resultat före förändring av yttre fond	-162 788
Totalt	-390 144

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Årets avsättning till yttre fond	108 318
Balanseras i ny räkning	-498 462
Totalt	-390 144

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 146 259	3 038 012
Övriga rörelseintäkter		-2	95
Summa rörelseintäkter		3 146 257	3 038 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-817 374	-701 949
Övriga externa kostnader	4	-118 510	-78 983
Personalkostnader	5	-59 853	-55 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-817 323	-817 323
Summa rörelsekostnader		-1 813 060	-1 653 255
Rörelseresultat		1 333 197	1 384 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		70	72
Räntekostnader		-1 496 055	-1 505 225
Summa finansiella poster		-1 495 985	-1 505 153
Resultat efter finansiella poster		-162 788	-120 301
Bokslutsdispositioner			
Reglering slutavräkning med Tornstaden		-	-137 796
Summa bokslutsdispositioner		0	-137 796
Resultat före skatt		-162 788	-258 097
Årets resultat		-162 788	-258 097

Balansräkning	**Not**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	134 195 354	135 012 677
Summa materiella anläggningstillgångar		134 195 354	135 012 677
Summa anläggningstillgångar		134 195 354	135 012 677
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	20 569	1 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	77 727	125 011
Summa kortfristiga fordringar		98 296	126 080
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	760 433	856 265
Summa kassa och bank		760 433	856 265
Summa omsättningstillgångar		858 729	982 345
Summa tillgångar		135 054 083	135 995 022

Balansräkning	**Not**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		90 580 000	90 580 000
Fond för yttre underhåll		107 086	-
Summa bundet eget kapital		90 687 086	90 580 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-227 356	137 827
Årets resultat		-162 788	-258 097
Summa fritt eget kapital		-390 144	-120 270
Summa eget kapital		90 296 942	90 459 730
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	43 862 500	44 814 500
Summa långfristiga skulder		43 862 500	44 814 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	75 000	98 000
Leverantörsskulder		121 159	56 824
Skatteskulder		45 020	19 429
Övriga skulder	13	8 935	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	644 527	546 539
Summa kortfristiga skulder		894 641	720 792
Summa eget kapital och skulder		135 054 083	135 995 022

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2.

Avskrivningar

Byggnader	125 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	2 500 287	2 441 685
Hyresintäkter lokaler	269 060	255 937
Hyresintäkter garage/p-platser	265 200	249 700
Hyresintäkter övriga (Ombyggnad)	111 712	90 690
Summa	3 146 259	3 038 012

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsskötsel	225 408	207 058
Reparationer	42 821	15 682
El	158 632	149 186
Vatten	128 971	107 368
Sophämtning	68 262	71 271
Kabel-TV	48 343	40 233
Fastighetsförsäkring	22 565	23 945
Förvaltningsarvode	70 704	68 043
Övriga driftskostnader	51 668	19 163
Summa	817 374	701 949

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsavgift	25 590	19 430
Sunfleet Bilpool	45 264	45 264
Konsultarvode	44 500	14 289
Övriga externa kostnader	3 156	-
Summa	118 510	78 983

Not 5 Personal

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Medelantalet anställda, m m		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	44 500	44 500
Sociala kostnader	13 762	10 500
Övriga personalkostnader	1 591	-
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	59 853	55 000

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Byggnader	742 323	742 323
Ombyggnader	75 000	75 000
Summa	817 323	817 323

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden (Per 1 januari)	135 830 000	42 289 631
Inköp (Löpande under året)	-	93 540 369
Utgående anskaffningsvärde (Per 31 december)	135 830 000	135 830 000
Ingående avskrivningar (Per 1 januari)	-817 323	-
- Årets avskrivningar (Löpande under året)	-817 323	-817 323
Utgående avskrivningar (Per 31 december)	-1 634 646	-817 323
Redovisat värde (Per 31 december)	134 195 354	135 012 677

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	20 569	72
Skattefordran	-	997
Summa	20 569	1 069

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader	64 506	89 381
Förutbetalda försäkringspremier	5 164	5 073
Kabel-TV	8 057	8 057
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	22 500
	77 727	125 011

Not 10 Kassa och Bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto	760 433	856 265
Summa	760 433	856 265

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
	%	-	-	-	-
Stadshypotek	3,720	2018-10-30	10 000 000	-	10 000 000
Stadshypotek	4,110	2020-10-30	25 000 000	-	25 000 000
Stadshypotek	0,980	3-månaders	9 200 000	900 000	8 300 000
Stadshypotek	0,990	3-månaders	712 500	75 000	637 500
Avgår nästa års amortering	-	-	-98 000	-23 000	-75 000
			44 814 500	952 000	43 862 500

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	75 000	98 000

Not 13 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Momsredovisning	8 935	-
Summa	8 935	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	294 807	142 439
Löner och sociala avgifter	58 295	55 000
El	17 116	11 936
Sophämtning	11 009	12 983
Städning	6 525	-
Extern revisor	20 000	12 500
Räntekostnader	236 443	236 681
Övriga upplupna kostnader	332	75 000
Summa	644 527	546 539

Not 15 Ställda säkerheter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	45 750 000	45 750 000
	45 750 000	45 750 000

Lerum 2017-04-26

Göran Johansson

Birgitta Brommesson Alexi

Finn Adolfsson

Valter Moss

Bibi Lennersjö Lindén

Min revisionsberättelse har lämnats 2-5-2017.

Lennart Persson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten i Lerum
Org.nr. 769625-7554

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Lerum 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 Bostadsrättsföreningen Utsikten i Lerum 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.

Göteborg den 2/5 2017

Lennart Persson

Auktoriserad revisor