



Årsredovisning 2016/2017
Brf Sparven 5
Org. 769613-3102

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Tulegatan 2, 172 78 Sundbyberg
styrelsen@sparven5.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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, Sparven 5 i Sundbybergs kommun förvärvades 2006-06-20.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tulegatan 2 och Grängsgatan 1. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1994.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 431 kvm, varav 1 633 kvm utgör lägenhetsyta och 798 kvm lokalyta. I föreningen finns 4 st parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende eller lokalhyresgäster.

Lägenhetsfördelning
3 st 1 rum och kök
19 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Av dessa 36 st lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens fastighet bedömdes vara i bra skick vid förvärvet 2006 och därefter har inga större underhållsåtgärder utförts eller planerats för. Till det planerade underhållet samlas medel via

avskrivning av föreningens fastighet, vilket motsvarar 1,0 % av anskaffningsvärdet, ca 378 tkr per år.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig till år 2031. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering efter vattenskada	2015/16
Målning av trapphus /slipning golv	2015/16

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Holmfast Drift AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-27 hos Bolagsverket Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-04-06. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 46 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 15. Antalet medlemmar som avgått under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 50. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-11-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingrid Rask	ledamot/ordf.
Dilan Uhan	ledamot/kassör
Carl Ekström	ledamot/sekr.
Mirza Kavazovic	ledamot
Sarah Samuelsson	suppleant
Jan Marouf	suppleant

Till **revisor** har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts, med Niklas Jonsson som huvudansvarig revisor.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 19 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016-17 är +86,5 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015-16 som var +54 Kkr. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta driftkostnader har ökat något jämfört med föregående år.

Föreningens största kostnadspost är räntekostnaden och den har under året minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016-17 ingår avskrivningar med 394 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 481 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 481 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 535 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK	68
Golv i tvättstuga	58

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 Mkr för de närmsta 10 åren. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Föreningen gör avskrivningar på byggnaden som överstiger den årliga avsättningen och enligt stadgarna behövs ingen avsättning till yttre underhållsfond.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Åtgärder OVK	2018	
VA-stambyte (lokaler)	2018	500
Fasad	2019	100
Stamregleringsventiler	2023	200
Utrustning	2023	300
värmeundercentral		

5 m
MK
CC

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 444 758	3 401 286	-1 418 462	54 086	27 481 668
Resultatdisp enl stämman:					
Balanseras i ny räkning			54 086	-54 086	
Upplåtelser					0
Kapitaltillskott					0
Årets resultat				86 527	86 527
Belopp vid årets utgång	25 444 758	3 401 286	-1 364 376	86 527	27 568 195

	2016-17	2015-16	2014-15	2013-14	2012-13
Nettoomsättning, Kkr	2 031	2 042	2 046	2 034	1 981
Resultat efter finansiella poster, Kkr	87	54	-119	233	60
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	481	448	275	627	454
Soliditet, %	53,0	52,9	52,7	53,0	52,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	754	757	757	760	721
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 810	14 810	14 810	14 810	14 876
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 582	15 582	15 582	15 582	15 582
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,58	1,69	2,70	2,88	3,33
Fastighetens belåningsgrad, % **	49,3	49,0	48,6	48,2	47,5

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 364 376
Årets resultat	86 527
	-1 277 849
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-1 277 849
	-1 277 849

700
MK 100

RESULTATRÄKNING

		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 031 415	2 041 595
Övriga rörelseintäkter	3	0	214 046
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 031 415	2 255 641
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-957 456	-1 254 300
Övriga externa kostnader	5	-172 758	-105 071
Personalkostnader	6	-39 426	-39 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 468	-394 470
Summa rörelsens kostnader		-1 564 108	-1 793 266
Rörelseresultat		467 307	462 375
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		262	781
Räntekostnader		-381 042	-409 070
Summa finansiella poster		-380 780	-408 289
Resultat efter finansiella poster		86 527	54 086
Årets resultat		86 527	54 086

5 20
MK
18 00

BALANSRÄKNING

2017-06-30

2016-06-30

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7 49 023 930

49 401 573

Inventarier

8 20 120

36 945

Summa materiella anläggningstillgångar

49 044 050

49 438 518

Summa anläggningstillgångar

49 044 050

49 438 518

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

4 744

262

Aktuell skattefordran

0

57 373

Övriga fordringar

2 525

2 263

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 68 468

49 543

Summa kortfristiga fordringar

75 737

109 441

Kassa och bank

2 939 464

2 404 617

Summa omsättningstillgångar

3 015 201

2 514 058

SUMMA TILLGÅNGAR

52 059 251

51 952 576

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Dn", "MK", and "IR".

BALANSRÄKNING

2017-06-30

2016-06-30

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 846 044

28 846 044

Summa bundet eget kapital

28 846 044

28 846 044

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 364 376

-1 418 462

Årets resultat

86 527

54 086

Summa fritt eget kapital

-1 277 849

-1 364 376

Summa eget kapital

27 568 195

27 481 668

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

24 025 240

24 184 000

Summa långfristiga skulder

24 025 240

24 184 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

10

158 760

0

Leverantörsskulder

49 658

15 455

Aktuell skatteskuld

8 693

0

Övriga skulder

25 086

32 573

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

223 619

238 880

Summa kortfristiga skulder

465 816

286 908

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 059 251

51 952 576

Dr 5
IR MK

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	467 307	462 375
Avskrivningar	394 468	394 470
Erhållen ränta mm	262	781
Erlagd ränta	-381 042	-409 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	480 995	448 556
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-4 482	-262
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-19 187	-5 546
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	34 203	-8 753
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	43 318	-174 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	534 847	259 840
Förändring av likvida medel	534 847	259 840
Likvida medel vid årets början	2 404 617	2 144 777
Likvida medel vid årets slut	2 939 464	2 404 617

5
MK
DK
OK
IK

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1,0 %
Inventarier	10,0 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268/1315 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016/2017	2015/2016
	Årsavgifter bostäder	1 231 377	1 237 999
	Hyresintäkter, lokaler	739 391	736 148
	Övriga hyresintäkter	60 647	67 448
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 031 415	2 041 595
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016/2017	2015/2016
	Försäkringsersättningar	0	214 046
	Summa övriga rörelseintäkter	0	214 046

S
MK
IR

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2016/2017	2015/2016
	Fastighetsskötsel och städning	55 227	54 572
	Sotning	0	9 280
	Reparation och underhåll	138 256	527 107
	Obligatorisk ventkontroll / OVK	68 166	0
	El	32 496	30 818
	Fjärrvärme	347 836	333 630
	Vatten	58 070	54 246
	Sophantering	34 082	34 511
	Kabel-TV	25 388	24 819
	Försäkringspremier	43 269	38 295
	Fastighetsskatt	100 340	97 628
	Övriga driftskostnader	54 326	49 394
	Summa driftkostnader	957 456	1 254 300
Not 5	Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
	Kameral förvaltning, grundavtal	62 981	60 572
	Revisionarvode	27 678	23 644
	Bankkostnader	4 363	4 171
	Advokat	42 635	11 219
	Konsultarvoden	26 956	0
	Övriga externa kostnader	8 145	5 465
	Summa övriga externa kostnader	172 758	105 071
Not 6	Personalkostnader	2016/2017	2015/2016
	Styrelsearvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 425
	Summa personalkostnader	39 426	39 425

S
MK
IR

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-06-30	2016-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	53 189 040	53 189 040
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 189 040	53 189 040
	Ingående avskrivningar	-3 787 467	-3 409 824
	Årets avskrivningar	-377 643	-377 643
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 165 110	-3 787 467
	Utgående redovisat värde	49 023 930	49 401 573
	Redovisat värde byggnader	33 599 109	33 976 752
	Redovisat värde mark	15 424 821	15 424 821
	Summa redovisat värde	49 023 930	49 401 573
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	36 449 000	36 449 000
	varav byggnader:	22 534 000	22 534 000
Not 8	Inventarier	2017-06-30	2016-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	168 266	168 266
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 266	168 266
	Ingående avskrivningar	-131 321	-114 494
	Årets avskrivningar	-16 825	-16 827
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 146	-131 321
	Utgående redovisat värde	20 120	36 945
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-06-30	2016-06-30
	Försäkringspremier	46 130	43 269
	Kabel-TV	6 420	6 274
	Kameral förvaltning	15 918	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 468	49 543

5
MK
IR

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2017-06-30	2016-06-30
Amortering inom 2 till 5 år	635 040	0
Amortering efter 5 år	23 390 200	24 184 000
Summa långfristiga skulder	24 025 240	24 184 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017-2018	Skuld per 2017-06-30
Stadshypotek	2018-06-01	0,92		11 000 000
Stadshypotek	2020-04-30	1,10	158 760	10 584 000
Stadshypotek	3 mån rörligt	0,95		2 600 000
Summa			158 760	24 184 000
Avgår kortfristig del				158 760
Summa långfristiga skulder				24 025 240

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-06-30	2016-06-30
Upplupen ränta	29 422	33 541
Revisionsarvode	22 800	18 000
Förutbetalda hyror/avgifter	152 093	139 117
Övriga upplupna kostnader	19 304	48 222
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 619	238 880

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
Summa ställda säkerheter	26 500 000	26 500 000

Sundbyberg 2017-11-19


Carl Ekström


Ingrid Rask


Mirza Kavazovic


Stefan Marage

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/11 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sparven 5, org.nr 769613-3102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sparven 5 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 BRF Sparven 5 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 23 november 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor