

ÅRSREDOVISNING 2016

BRF Åsöterrassen



Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Åsöterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Göran Lönnborg	ordförande
Johan Wikblad	Kassör
Conny Franzén	Drift- och nyckelansvarig
Lena Barkman	Kommunikationsansvarig
Jesper Alwall	Sekreterare

Suppleanter

Emma Larsson
Michael Breschi Kollberg

Revisorer

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG.

Valberedning

Fredrik Lekström	Sammanställande
Jalal Acha	Suppleant
Cecilia Barkefors	Suppleant, avgick 2016-11-10

Fastighet

Gamen 11, Stockholm
Fastighetens taxeringsvärde är 184 430 000 kr, varav byggnadsvärde 103 800 000 kr
Fastighetens markareal 1 593 kvm.
Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 879 kvm, varav 6 326 kvm utgör lägenhetsyta

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2015 hölls den 19 maj 2016.
Styrelsens medlemmar har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.
Styrelsen har haft 14 st protokollförda styrelsemöten samt möten med lokalhyresgäster och leverantörer till föreningen.

Av föreningens 71 medlemslägenheter har under året 7 (7) överlåtits.

Lägenhetsfördelningen är:

1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	6rok	7rok	8rok
6st	38st	4st	19st	1 st	1 st	1 st	1st

Lokaler

Föreningen upplåter fem stycken lokaler med hyresrätt.
Lokal 1 hyrs av Delta AB, gäller till den 28 februari 2017.
Lokal 2 och 3 hyrs av Åsö Konditori & Bageri, gäller till den 28 februari 2019.
Lokal 4 och 5 hyrs av Ekstrands Tandvård AB, gäller till den 30 april 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska förvaltningen liksom lägenhetsregistret har som tidigare år skötts av Storholmen Förvaltning AB. Storholmen fick även förtroendet att sköta den tekniska förvaltningen av fastigheten, enligt avtal som tecknades i juli, och ersatte då den tidigare förvaltaren, Driftia AB. Storholmen har varje vecka utfört tillsyn av fastigheten enligt avtalet. Utöver detta har - så gott som dagligen - rondering av fastigheten utförts av styrelsens fastighetsansvarige Conny Franzén, som åtgärdat akuta problem.

År 2015 beslutade den dåvarande styrelsen att rengöra stammarna i fastigheten. I januari 2016 verkställdes beslutet och stammar och stickledningar spolades för att motverka stopp i ledningarna som kan leda till vattenläckage. Underhållet medför även ökad livslängd på stammarna vilket skjuter upp kostsamma stambyten för föreningen. Åtgärden har återställt flödena i avloppsrören till samma skick som när fastigheten var ny.

Ett annat omfattande arbete, som beslutades av tidigare styrelse, och som genomfördes under året var installationen av ett system som rengör värme- och tappvattensystemen. Systemet rengör rören och alla enheter i berörda delar från värmeväxlare i undercentralen hela vägen ut till elementen och termostater. Detta syftar till att ge förlängd livslängd på alla delar, bättre, snabbare och jämnare värmefflöde samt minskade värmekostnader. Systemet ska också motverka bakterietillväxt i föreningens dricksvatten.

Styrelsen har arbetat aktivt med att amortera på lånen, sänka kostnaderna och gjort erforderliga avsättningar. Styrelsen har med framgång förhandlat med flera banker för ett av sina lån och på så sätt avsevärt minskat föreningens räntekostnader. Som en följd av det förbättrade kassaflödet som dessa åtgärder har inneburit har styrelsen gjort bedömningen att det är motiverat att sänka avgiften med 2,5 procent från och med årsskiftet 2016/17. Föreningens negativa resultat förklaras, liksom förra året, uteslutande av bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheten. Avskrivningen är i enlighet med tidigare styrelsebeslut, men med hänsyn till frågans komplexitet och effekten på det bokföringsmässiga resultatet är denna frågeställning fortlöpande föremål för diskussion och uppföljning i styrelsen.

Fastigheten drabbades återigen av skadegörelse i form av klotter på fasaden samt åverkan på porttelefoner. Klottret har dock varit mindre än tidigare år och driftansvarig i styrelsen har tillsammans med entreprenör kunnat ta bort det som varit. Dessutom har det vid några tillfällen under hösten påträffats obehöriga personer i fastigheten, vilket lett till att driftansvarig ökat kontrollen av portar och porttelefoner samt gjort regelbundna natttronderingar. Styrelsen har informerat medlemmarna via föreningens informationsblad att vara vaksamma på vilka de släpper in i fastigheten. De ökade kontrollerna ser ut att ha givit resultat och styrelsen har noterat att dessa påhållningar verkar ha minskat (per mars 2017).

Under året beslutades att byta försäkringsbolag från Brandkontoret till Vardia Försäkring, som garanterar motsvarande försäkringsskydd men till en lägre försäkringspremie för föreningen.

Styrelsen har även utsett en särskild brandskyddsansvarig som genomfört brandskyddsinspektioner i fastigheten en gång per kvartal.

Styrelsens sekreterare Jesper Alwall har arbetat med att sätta sig in i nya brf-lagstiftningen, gått igenom nuvarande stadgar samt tillsammans med övriga styrelsen utarbetat ett förslag till stämman på revidering av stadgarna.

Hyesavtalet med lokalhyresgäst Delta AB omförhandlades och skrevs under i oktober. Avtalet trädde i kraft den 1 mars 2017.

I november godkände styrelsen avtalet med restaurang TWO som arrendator till den lokal som hyrs av Delta AB.

Styrelsen har fortlöpande arbetat med den långdragna tvisten mellan Dipart Entreprenad AB och berörda lägenhetsinnehavare angående ersättning för kakelsläpp i badrummen. Under första kvartalet 2017 nåddes en principöverenskommelse mellan parterna och det är styrelsens förhoppning att ärendet därmed snart ska vara löst.

Vidare kan nämnas att ett nytt torkskåp installerades i tvättstugan samt att marmorgolven i trapphus och entréer kristalliserades.

Styrelsen ordnade med två grovsopshämtningar, arrangerade en uppskattad adventsglögg i vinprovarummet samt förhöjde julstämningen genom att sätta upp en julgran i varje port.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter och hyror	5 498	5 439	5 128	5 026	4 868
Driftnetto	2 370	3 186	2 816	2 002	1 395
Resultat efter finansnetto	-2 751	-2 127	-2 483	-389	-695
Balansomslutning	159 812	166 812	169 284	172 288	176 620
Soliditet %	66	65	65	65	64

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 640 000	3 426 133	1 784 037	-2 126 685
Avsättning till yttre rep.fond		450 000	-450 000	
Disposition av föregående års resultat:			-2 126 685	2 126 685
Årets resultat				-2 751 320
Belopp vid årets utgång	104 640 000	3 876 133	-792 648	-2 751 320

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-792 648
årets förlust	-2 751 320
	-3 543 968

disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	568 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-678 000
i ny räkning överföres	-3 433 968
	-3 543 968

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 498 113	5 439 269
Övriga intäkter		58 576	25 308
		5 556 689	5 464 577
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 549 744	-1 723 754
Förvaltningskostnader	3	-242 259	-189 270
Fastighetsskatt/-avgift		-194 320	-181 853
Arvoden och löner	4	-146 208	-125 598
Föreningens övriga kostnader		-53 907	-57 647
		-3 186 438	-2 278 122
Driftnetto		2 370 251	3 186 455
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-3 696 693	-3 696 691
Resultat efter avskrivningar		-1 326 442	-510 236
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 614	22 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 436 492	-1 639 001
		-1 424 878	-1 616 449
Resultat efter finansiella poster		-2 751 320	-2 126 685
Årets resultat		-2 751 320	-2 126 685

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	157 300 933	160 503 956
Ombyggnationer	7	663 833	1 157 503
		157 964 766	161 661 459
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		157 968 266	161 664 959
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 523	38 527
Övriga fordringar		-20 469	67 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 079	75 794
		76 133	182 039
<i>Kassa och bank</i>		1 746 385	4 965 174
Summa omsättningstillgångar		1 822 518	5 147 213
SUMMA TILLGÅNGAR		159 790 784	166 812 172

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 640 000	104 640 000
Fond för yttre underhåll		3 876 133	3 426 133
		108 516 133	108 066 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-792 648	1 784 037
Årets resultat		-2 751 320	-2 126 685
		-3 543 968	-342 648
Summa eget kapital		104 972 165	107 723 485
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	53 369 019	57 822 639
Övriga skulder		100 000	0
Summa långfristiga skulder		53 469 019	57 822 639
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		239 106	148 072
Övriga skulder		78 160	52 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 032 334	1 065 417
Summa kortfristiga skulder		1 349 600	1 266 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 790 784	166 812 172

Kassaflödesanalys

KASSAFLÖDE 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2016	2015
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	4 965 174	3 636 509
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	5 556 689	5 464 577
Finansiella intäkter	11 614	22 552
Minskning korta fordringar	105 906	104 222
Ökning av korta skulder	83 552	-
Deposition	100 000	-
Summa	5 857 892	5 591 351
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	- 3 186 438	- 2 278 122
Finansiella kostnader	- 1 436 492	- 1 639 001
Minskning av föreningens lån	- 4 453 620	- 326 160
Minskning av korta skulder	-	- 19 403
Summa	- 9 076 550	- 4 262 686
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 746 385	4 965 174
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	- 3 218 658	1 328 665

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader: 0,83-5 %

Målningsarbeten: 6,66 %

Trädgårdsombyggnad: 5 %

Till- och ombyggnad: 5 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

NOT 1 Årsavgifter och hyror		
	2016	2015
Årsavgifter	4 048 882	4 064 198
Hyror	1 449 231	1 375 072
	5 498 113	5 439 270

NOT 2 Fastighetskostnader		
	2016	2015
Driftkostnader	1 129 953	1 175 473
Skötselkostnader	566 436	319 935
Underhållskostnader	678 282	76 130
Reparationskostnader	175 073	152 216
	2 549 744	1 723 754

NOT 3 Förvaltningskostnader		
	2016	2015
Fastighetsförsäkring	50 719	49 017
Förvaltningskostnader	174 140	94 126
Projektkostnader	17 400	46 127
	242 259	189 270

NOT 4 Arvoden och löner		
	2016	2015
Styrelse-/revisionsarvode	99 000	88 000
Sociala avgifter arvoden	27 078	17 468
Arvode extern revisor	20 130	20 130
	146 208	125 598

Föreningen har inte haft några anställda och har därför inte utbetalat några löner.

NOT 5	Avskrivningar		
		2016	2015
Byggnader		3 203 023	3 203 021
Till-/ombyggnader		493 670	493 670
		3 696 693	3 696 691

NOT 6	Byggnader och mark		
		2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark		171 250 000	171 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		171 250 000	171 250 000
Ingående avskrivningar		-10 746 042	-7 543 021
Årets avskrivningar		-3 203 025	-3 203 021
Utgående ackumulerade avskrivningar		-13 949 067	-10 746 042
Utgående redovisat värde		157 300 933	160 503 956
Taxeringsvärden byggnader		103 800 000	103 800 000
Taxeringsvärden mark		80 630 000	66 560 000
		184 430 000	170 360 000

NOT 7	Ombyggnationer		
		2016	2015
Ingående anskaffningsvärden		3 329 944	3 329 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		3 329 944	3 329 944
Ingående avskrivningar		-2 172 441	-1 678 771
Årets avskrivningar		-493 670	-493 670
Utgående ackumulerade avskrivningar		-2 666 111	-2 172 441
Utgående redovisat värde		663 833	1 157 503

NOT 8 **Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB 362 01967	2,89	2017-06-28	19 569 019	19 569 019
SEB 362 04850	2,70	2016-06-28	0	18 753 620
SEB 361 60756	2,88	2018-03-28	19 500 000	19 500 000
SEB 401 66734	0,84	2019-06-28	7 500 000	0
SEB 401 66793	0,48	2017-06-28	6 800 000	0
			53 369 019	57 822 639
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

NOT 9 **Ställda säkerheter**

	2016	2015
Pantbrev i egen fastighet	66 860 000	66 860 000
	66 860 000	66 860 000

NOT 10 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016	2015
Upplupna räntekostnader	7 619	9 124
Aviserade avgifter/hyror	533 553	524 698
Avräkning ersättn/renover	197 320	217 219
Rep Bost 2008-11-13	0	24 116
Rep Mur 2009-01-19	164 883	166 177
Övriga interimsskulder	22 096	22 847
Värme	106 863	101 236
	1 032 334	1 065 417

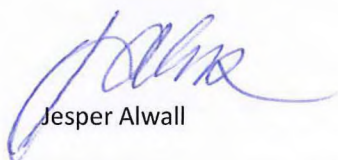
Stockholm 2017-04-24



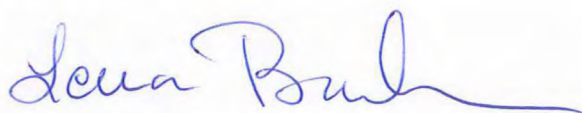
Göran Lönnborg



Johan Wikblad



Jesper Alwall



Lena Barkman



Conny Franzén

Min revisionsberättelse har lämnats 4 maj 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äsöterrassen, org. nr 769600-3107

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äsöterrassen 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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- dömme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 uti- från 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 mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 Äsöterrassen 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 revisionssed 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 försumelse 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 4 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor