

Årsredovisning 2016

Brf Smälänningen

Org. 716416-4860

T

AA
B

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Maria Prästgårdsgata 2A, 118 52 STOCKHOLM
styrelsen@brfsmalanningen.se
www.brfsmalanningen.se

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



Handwritten signature and initials AM and B.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Brf Smälänningen äger och förvaltar fastigheten Småland 8, vars taxeringsvärde 2016 uppgick till 48 600 000, varav markvärdet utgjorde 36 000 000.

Föreningens fastighet, består av sex stycken flerbostadshus på adress Fredmansgatan 7/9 A samt Maria prästgårdsgata 2 B/4. Fastigheterna byggdes i olika omgångar under 1850-talets mitt och har värdeår 1929.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 381 kvm,

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

- 1 rum, 27 st
- 2 rum, 20 st
- 3 rum, 5 st
- 4 rum, 1 st
- 6 rum, 1 st

Utav dessa totalt 54 lägenheter är 3 st lägenheter hyresrätter.

Föreningen har inga uthyrda lokaler. Föreningen är inte momsregistrerad.

Försäkring till fullvärde är tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat 2010 och sträcker sig 9 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering	2012-2013
Ommålning tak	2012
Gårds- och entrédörrar	2015

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1982-10-04. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 67 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 66. Under året har 5 överlåtelser skett.

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

AN
B

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Murray	ledamot/ordf.
Jacob Bjärkmar	ledamot/kassör
Paul Hejll	ledamot
Richard Lewinson	ledamot
Madeleine Käck	ledamot
Teijo Niemistö	suppleant
Mårten Tolander	suppleant

Till **revisor** har Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i det 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

En vattenskada i föreningen inträffade under 2016 när en cistern som skall vara tom vattenfylldes och svämmade över. Detta var på en av vindarna, och medförde att vatten strömmade ner och skadade de två översta planen i trapphuset Maria Prästgårdsgata 4.

Föreningens resultat för år 2016 är -5 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 30 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2016 fått betala självrisk om 40 Kkr. Kostnadsutvecklingen i övrigt är stabil i föreningen, de flesta driftkostnader har ökat marginellt jämfört mot tidigare år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 168 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 163 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen har föreningen ett positivt kassaflöde med 162 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Föreningen är lågt belånad och har i dagsläget total belåning om 2,5 Mkr.

I samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 april 2017.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Under våren 2017 planeras genomföra fönsterunderhåll i huset. Detta är ett genomförande som varit planerat sedan länge. För detta tar styrelsen ett lån motsvarande 1.5 milj kr.

A

AM
B

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 473 576	13 510 793	70 000	-4 388 740	29 700	13 695 329
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			35 000	-35 000		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				29 700	-29 700	
Upplåtelser						0
Kapitaltillskott						0
Årets resultat					-4 555	-4 555
Belopp vid årets utgång	4 473 576	13 510 793	105 000	-4 394 040	-4 555	13 690 774

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	1 462	1 389	1 355	1 298	1 231
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-5	29	-385	-611	-114
Soliditet, %	83,07	83,17	84,59	85,90	86,04
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	557	546	546	508	479
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 135	1 135	1 044	908	908
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 048	1 048	964	881	881
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	2 032	2 032	2 031	2 031	2 031
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,40	1,66	2,52	2,50	1,56
Fastighetens belåningsgrad, % **	16,0	16,0	13,0	13,0	13,0

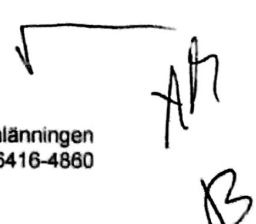
* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 394 040
Årets resultat	-4 555
	<hr/>
	-4 398 595
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	35 000
I ny räkning överföres	-4 433 595
	<hr/>
	-4 398 595

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. A



 A
 B

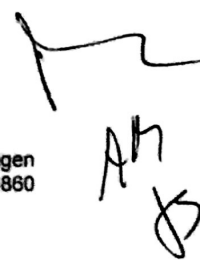
RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 412 048	1 389 127
Övriga rörelseintäkter	3	49 700	44 730
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 461 748	1 433 857
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 085 199	-1 028 568
Övriga externa kostnader	5	-120 087	-113 078
Personalkostnader	6	-58 219	-51 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 956	-170 998
Summa rörelsens kostnader		-1 431 461	-1 364 562
Rörelseresultat		30 287	69 295
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		257	211
Räntekostnader		-35 099	-39 807
Summa finansiella poster		-34 842	-39 596
Resultat efter finansiella poster		-4 555	29 699
Årets resultat		-4 555	29 699

B

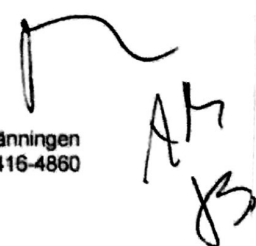
BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 671 071	15 835 526
Installationer	8	16 000	19 501
Summa materiella anläggningstillgångar		15 687 071	15 855 027
Summa anläggningstillgångar		15 687 071	15 855 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 240	5 997
Aktuell skattefordran		1 199	3 817
Övriga fordringar		49 641	50 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	89 206	65 213
Summa kortfristiga fordringar		146 286	125 815
Kassa och bank		648 151	485 791
Summa omsättningstillgångar		794 437	611 606
SUMMA TILLGÅNGAR		16 481 508	16 466 633



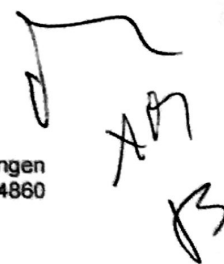
BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 984 369	17 984 369
Yttre fond	105 000	70 000
Summa bundet eget kapital	18 089 369	18 054 369
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 394 040	-4 388 740
Årets resultat	-4 555	29 700
Summa fritt eget kapital	-4 398 595	-4 359 040
Summa eget kapital	13 690 774	13 695 329
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	2 500 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder	2 500 000	2 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	102 693	24 935
Övriga skulder	10 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 178 041	246 369
Summa kortfristiga skulder	290 734	271 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 481 508	16 466 633



KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	30 287	69 295
Avskrivningar	167 956	170 998
Erhållen ränta mm	257	211
Erlagd ränta	-35 099	-39 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	163 401	200 697
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-243	-496
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-22 846	-5 987
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	77 758	24 935
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-55 710	52 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162 360	271 209
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-20 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-20 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	200 000
Amortering långfristiga lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	200 000
Förändring av likvida medel	162 360	451 209
Likvida medel vid årets början	485 791	34 582
Likvida medel vid årets slut	648 151	485 791

Handwritten signature and initials, possibly 'AM' and 'B', with a checkmark-like symbol above them.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Inventarier	20 %

Finansiella instrument

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

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

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	185 559	180 888
Årsavgifter bostäder	1 226 124	1 203 392
Övriga intäkter	364	4 847
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 412 047	1 389 127

Handwritten signature and initials: A.B. B.

NOTER

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Utdelning Brandkontoret	49 700	44 730
Summa övriga rörelseintäkter	49 700	44 730

Not 4 Driftskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel inkl snöröjning	63 757	51 059
Städning	57 671	57 543
Reparationer och underhåll	129 107	161 869
Fastighetsel	33 747	29 398
Fjärrvärme	433 317	412 334
Vatten och avlopp	56 534	50 355
Sophämtning	39 146	55 737
Bredband	64 800	64 800
Kabel-TV	13 950	13 896
Försäkringspremier	50 644	38 944
Fastighetsskatt/avgift	69 740	65 637
Övriga driftskostnader	72 786	26 996
Summa driftkostnader	1 085 199	1 028 568

Not 5 Övriga externa kostnader	2016	2015
Ekonomisk förvaltning	58 844	56 692
Revisionsarvode	14 250	16 250
Konsultarvoden	27 920	9 468
IT-tjänster	388	522
Bankkostnader	2 141	1 576
Serviceavgifter till brf organisationer	4 950	4 950
Övriga externa kostnader	11 594	23 620
Summa övriga externa kostnader	120 087	113 078

Not 6 Personalkostnader	2016	2015
Styrelsearvoden	44 300	39 505
Sociala avgifter	13 919	12 413
Summa personalkostnader	58 219	51 918

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 500 786	17 500 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 500 786	17 500 786
Ingående avskrivningar	-1 665 260	-1 500 805
Årets avskrivningar	-164 455	-164 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 829 715	-1 665 260
Utgående redovisat värde	15 671 071	15 835 526
Redovisat värde byggnader	13 750 171	13 914 626
Redovisat värde mark	1 920 900	1 920 900
Summa redovisat värde	15 671 071	15 835 526

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	58 600 000	49 200 000
varav byggnader:	22 600 000	22 200 000

AK
JS

NOTER

Not 8 Installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	217 481	197 481
Årets anskaffningar	0	20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 481	217 481
Ingående avskrivningar	-197 980	-191 437
Årets avskrivningar	-3 500	-6 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-201 481	-197 980
Utgående redovisat värde	16 000	19 501

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbet försäkringspremier	43 474	40 630
Ekonomisk förvaltning	15 183	0
Bredband	16 200	16 200
Teknisk förvaltning	10 601	8 383
Övriga förutbetalda kostnader	3 748	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 206	65 213

Not 10 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	0	2 500
Amortering efter 5 år	2 500 000	2 497 500
Summa långfristiga skulder	2 500 000	2 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2016-12-31
Nordea	2017-08-17	0,54	1 200 000
Nordea	2017-09-17	0,49	1 300 000
Summa			2 500 000
Summa långfristiga skulder			2 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	98 224	104 227
Upplupna räntor	1 032	3 577
Upplupna styrelse- och rev.arvoden inkl soc avg	16 500	18 500
Upplupen kostnad fjärrvärme o el	2 958	61 583
Övriga upplupna kostnader	59 327	58 482
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 041	246 369

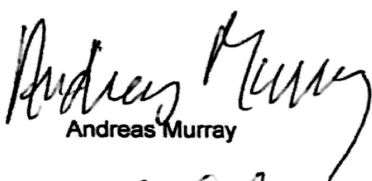
AK
B

NOTER

Övriga noter


Not 12 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>6 055 000</u>	<u>6 055 000</u>
Summa ställda säkerheter	6 055 000	6 055 000


Stockholm 2017-05-16


Andreas Murray


Jacob Bjärkmar



Paul Hejll


Richard Lewinson


Madeleine Käck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2017.

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smälänningen, org.nr 716416-4860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smälänningen 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 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 har 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

Mitt 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.

19

- 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 Smälänningen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 överskott eller underskott. 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.

Revisorers 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:

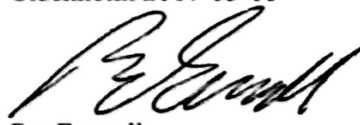
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-05-16



Per Engzell

Auktoriserad revisor