

Årsredovisning 2016

BRF SJÖSTUGAN
769611-4276

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-09-24.

Säte

Stockholms län, Nacka kommun

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 260:7 på adressen Sickla allé 59 i Nacka. Föreningen har 80 lägenheter om totalt 6 705 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Ica Försäkring/moderna Försäkringar.


Styrelsens sammansättning

Katarina Wigart	Ordförande
Per Kihlström	Kassör
Roberto Tunas Arman	Sekreterare
Leif Davidsson	Ledamot
Jason Morris	Ledamot
Jakob Österberg	Suppleant

Valberedning

Björn Hollertz och Erik Berglöf.

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening 

Revisorer

Jörgen Götehed Revisor
Ola Trané Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Planerade underhåll

preliminärt 2017-2019 Fasadreparationer

Styrelsen har under året sett över underhållsplanen samt genomfört årlig besiktning i enlighet med föreningens stadgar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	WIAB Service (Wahlings installationservice AB)
Trädgård	Allgranth Fastighets AB
Städning	A-Läns fastighetsvård
Bredband	Ownit
Kabel TV	ComHem
Fjärrvärme	Fortum Värme
Hissar	Kone

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 80 bostadsrätter. Fastigheten ägs av föreningen sedan år 2005, samma år som den färdigställdes. Föreningen disponerar 75 parkeringsplatser belägna i garaget i fastighetens källare. Garaget drivs av en samfällighet, se vidare nedan.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök

23 st 2 rum och kök

32 st 3 rum och kök

20 st 4 rum och kök

Föreningen har del i gemensamma anläggningar genom två samfälligheter:

Sickla Allé Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar infartsgatan samt gång- och cykelvägar i området. Det ingår även ett förmånsservitut för bryggan. Samfälligheten bildades år 2009 tillsammans av Brf Sjöstugan, Brf Färgeriet, Brf Tryckeriet, Brf Utsikten, Brf Vintervägen samt Brf Ångslupen och leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. För denna samfällighet finns en 10-årig underhållsplan enligt vilken de deltagande föreningarna har åtagit sig att svara för sin respektive andel. Den årliga andelen som belöper på Brf Sjöstugan uppgår till 64 634 kr, och den ackumulerade förpliktelsen enligt samfällighetens senaste årsredovisning (per 2016-06-30) uppgår till 193 902 kr.

Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar garaget och bildades år 2010 av Brf Sjöstugan, Brf Tryckeriet och Brf Utsikten. Den leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. Administrationen av uthyrning av platser sköts av en underleverantör, APCOA, på samfällighetens uppdrag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 746 kr/ kvm boyta per år och höjdes senast i april 2015. Inga avgiftshöjningar är planerade för närvarande.

En sammanställning över föreningen lån, inklusive bindningstid, framgår av not 16. Räntekostnader inklusive kostnad för ränteswapavtal framgår av not 9. Föreningen har sedan år 2015 bokfört en skuld för beräknade framtida betalningar enligt ränteswapavtal, vilket innebär att årets resultat påverkats positivt med återföring på 1 807 407 kr i takt med att ränteswapparna utnyttjats. Detta belopp har dock inte påverkat lividiteten.

Nuvarande avgiftsnivå ger ett mindre kassaöverskott som kan komma att användas för amortering av delar av föreningens lån. I mars 2017, i samband med att ett av föreningens lån lades om, amorterades 1 000 000 kr.


Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar göras med minst 25 kr per kvm lägenhetsarea, vilket innebär en avsättning på 167 625 kr.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga ändringar i avtal har skett under 2016.

Övriga uppgifter

Under året har en överenskommelse med JM träffats som innebär att fastighetens fasader kommer renoveras med början i oktober 2017. Arbetet som åtgärdas av JM utan kostnad för föreningen beräknas ta ca 2 år.

Under året har föreningen haft två städdagar, en på hösten och en på våren, tillsammans med Brf Tryckeriet. I samband med detta har medlemmarna även haft möjlighet att slänga grovsopor. 

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	5284	5 270	5 243	5 200	5 048
Nettoresultat (tkr)	820	-7 494	-1 506	132	-290
Soliditet (%)	68	68	71	71	71
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	3,35	4,44	3,87	4,31
Lån per kvm boyta (kr)	9 529	9 541	9 555	9 570	9 584
Lån i förhållande till taxeringsvärde	48	48	48	48	59
Belåningsgrad (%)	29	29	29	29	29
Årsavgift per kvm	746	743	735	735	721

Definitioner

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutning

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad dividerat med genomsnittligt fastighetslån

Lån per kvm boyta

Fastighetslån dividerat med boyta

Lån i förhållande till taxeringsvärde

Fastighetslån dividerat med taxeringsvärde

Belåningsgrad

Fastighetslån dividerat med balansomslutning

Årsavgift per kvm

Totala årsavgifter för perioden dividerat med boyta

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	93 398 000	-	-	93 398 000
Upplåtelseavgifter	62 237 000	-	-	62 237 000
Fond, yttre underhåll	1 445 933	-	167 625	1 613 558
Balanserat resultat	-1 304 842	-7 494 365	-167 625	-8 966 832
Årets resultat	-7 494 365	7 494 365	820 302	820 302
<i>Eget kapital</i>	<i>148 281 726</i>	<i>0</i>	<i>820 302</i>	<i>149 102 029</i>

Förslag till disposition


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 966 832
Årets resultat	820 302
Totalt	-8 146 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167 625
Balanseras i ny räkning	-8 314 154
	-8 146 529

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar. 

 PK

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		5 283 569	5 269 851
Rörelseintäkter		-0	-2
Summa rörelseintäkter		5 283 569	5 269 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-2 207 008	-2 262 957
Övriga externa kostnader	7	-104 260	-198 285
Personalkostnader	8	-89 943	-96 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 856 042	-1 856 042
Summa rörelsekostnader		-4 257 254	-4 413 482
Rörelseresultat		1 026 315	856 367
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 808 997	-3 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 015 010	-8 346 823
Summa finansiella poster		-206 013	-8 350 732
Resultat efter finansiella poster		820 302	-7 494 365
Årets resultat		820 302	-7 494 365

Q PK

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	214 960 741	216 816 783
Summa materiella anläggningstillgångar		214 960 741	216 816 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		215 008 241	216 864 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 032	37 745
Övriga fordringar	13	0	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	119 805	130 182
Summa kortfristiga fordringar		144 837	167 944
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 378 731	2 417 473
Summa kassa och bank		3 378 731	2 417 473
Summa omsättningstillgångar		3 523 568	2 585 416
Summa tillgångar		218 531 809	219 449 699

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 635 000	155 635 000
Fond för yttre underhåll		1 613 558	1 445 933
Summa bundet eget kapital		157 248 558	157 080 933
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 966 832	-1 304 842
Årets resultat		820 302	-7 494 365
Summa fritt eget kapital		-8 146 529	-8 799 207
Summa eget kapital		149 102 029	148 281 726
Avsättningar			
Avsättningar	15	4 392 593	6 200 000
Summa avsättningar		4 392 593	6 200 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	63 804 507	63 876 507
Summa långfristiga skulder		63 804 507	63 876 507
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		86 952	97 452
Leverantörsskulder		333 314	183 773
Skatteskulder		162 990	137 940
Övriga kortfristiga skulder		40 863	28 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	608 561	643 706
Summa kortfristiga skulder		1 232 680	1 091 466
Summa eget kapital och skulder		218 531 809	219 449 699

 PK

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöstugan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2006 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 634 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, p-platser	281 165	285 903
Årsavgifter, bostäder	4 999 404	4 980 948
Övriga intäkter	3 000	2 998
Summa	5 283 569	5 269 849

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	108 831	103 367
Förbrukningsinventarier	63	-66
Förbrukningsmaterial	0	7 705
Snöskottning	27 815	47 416
Städning och fastighetsskötsel	114 596	113 641
Trädgårdsarbete	69 112	57 465
Övrigt	0	3 381
Summa	320 417	332 909

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	0	3 126
Reparationer	131 327	190 251
Summa	131 327	193 377

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Fasad	47 873	83 684
Nya förråd i källarn	22 213	0
Värme	6 560	0
Trädgård 2015	0	5 597
Summa	76 646	89 281

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	184 010	187 385
Sophämtning	179 510	166 492
Uppvärmning	647 593	624 904
Vatten	329 106	321 757
Summa	1 340 219	1 300 538

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	122 560	158 400
Fastighetsförsäkringar	58 683	57 778
Fastighetsskatt	94 360	69 490
Kabel-TV	62 576	61 184
Summa	338 179	346 852

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Juridiska kostnader	0	9 900
Kameral förvaltning	36 480	36 479
Revisionsarvoden	21 125	21 000
Övriga förvaltningskostnader	46 655	130 906
Summa	104 260	198 285

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	19 943	22 998
Styrelsearvoden	70 000	73 200
Summa	89 943	96 198

Not 9, Ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
Avsättning Ränteswap	1 807 407	0
Övriga ränteintäkter	1 590	-3 909
Summa	1 808 997	-3 909

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Avsättning ränteswap	0	6 200 000
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	277 472	655 624
Ränteswap	1 735 680	1 490 754
Övriga räntekostnader	1 858	445
Summa	2 015 010	8 346 823

Not 11, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	221 873 000	221 873 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	221 873 000	221 873 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 056 217	-3 200 175
Årets avskrivning	-1 856 042	-1 856 042
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 912 259	-5 056 217
Utgående restvärde enligt plan	214 960 741	216 816 783
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 200 000</i>	<i>54 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 364 000	92 981 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	133 364 000	133 981 000
Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Insats branschorganisatio	47 500	47 500
Summa	47 500	47 500
Not 13, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	0	17
Summa	0	17
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	26 351	39 600
Försäkringspremier	61 031	0
Förvaltning	16 063	15 000
Kabel-TV	15 959	15 644
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	401	59 938
Summa	119 805	130 182
Not 15, Avsättningar	2016-12-31	2015-12-31
Ränteswap	4 392 593	6 200 000
Summa	4 392 593	6 200 000

Not 16, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Nordea	2017-09-29	0,24 %	14 874 000	14 892 000
Nordea	2017-03-15	0,04 %	14 868 000	14 892 000
Nordea	2018-03-15	0,79 %	14 868 000	14 892 000
Nordea Hypotek	2017-09-29	0,24 %	19 278 507	19 296 507
Summa			63 888 507	63 972 507

Varav amorteras inom 12 månader 84 000 97 000

Föreningen har rörlig ränta på samtliga lån, men i tillägg till lånen har föreningen även ränteswappar som förfaller 2017, 2020 och 2021. Tillsammans med räntekostnaden för lånen ger ränteswapparna en räntekostnad som är jämförbar med en fast ränta. Det som kan variera över tid är bankens marginal på lånen, som kan ändras när lånevillkoren sätts om. Marginalen beror på vald villkorsändringstid och marknadsläge. Med nuvarande villkor blir räntan ca 4,5% för 44 610 Tkr av lånen, medan räntan på resterande lån är rörlig

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	16 952	14 585
Förutbetalda avgifter/hyror	416 867	416 867
Löner	0	34 000
Sociala avgifter	0	10 683
Städning	5 700	7 125
Uppvärmning	97 299	87 439
Utgiftsräntor	7 805	15 801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 938	37 206
Summa	608 561	643 706

Not 18, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	70 730 000	70 730 000
Summa	70 730 000	70 730 000

Underskrifter

Sickla 2017-04-25

Ort och datum

Katarina Wigart

Katarina Wigart
Ordförande

Per Kihlström

Per Kihlström
Kassör

Roberto Tunas Arman

Roberto Tunas Arman
Sekreterare

Jason Morris

Jason Morris
Ledamot

Leif Davidsson

Leif Davidsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2017-04-26

Jörgen Götehed

Jörgen Götehed
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstugan, org.nr. 769611-4276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstugan 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 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 de 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. De 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstugan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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.

Stockholm den 26 april 2017



Jörgen Götehed

BoRevision AB