

Årsredovisning

Brf Sköndalsterrassen

769621-7228

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade i januari 2013 bolaget Pottmyran Fastighets AB, ett dotterdotterbolag till Småa AB. Pottmyran Fastighets AB:s enda tillgång var fastigheten Stockholm Pottmyran 1. Efter förvärvet av bolaget köptes fastigheten loss av föreningen till bokfört värde, därefter såldes bolaget Pottmyran Fastighets AB.

Föreningen redovisar fastigheten till verkligt värde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Föreningens fastigheter består av fem stycken bostadsbyggnader i fyra våningsplan med 11 lägenheter i varje byggnad.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök
30 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca: 4 700 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 89 000 000 kronor. Fastigheten har taxerats som färdigställd och åsatts värdeår 2014.

En tioårig byggförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, lokalvård och snöröjning har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

För TV, telefon och bredband finns avtal tecknat med TeliaSonera.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av servitut.

Fortum Distribution AB har ledningsrätt för starkströmsledningar.

Föreningsfrågor

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2016-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gunilla Wikström	Ledamot
Bertil Ahlberg	Ledamot
Yvette Ekelund	Ledamot
Marie Widlund	Ledamot
Luis Giusti	Ledamot
Eva Branö	Suppleant
Patrik Otterberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 stycken protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året utbetalats med 44 300 kr.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie
KPMG AB	Suppleant

Valberedning

Claes-Göran Hallgren
Bengt Hallberg

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-21.

Medlemsinformation

Föreningen hade den 31 december 2016 89 medlemmar fördelade på 55 lägenheter.

Tre medlemmar har lämnat föreningen under året och fem medlemmar har tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna lämnades oförändrade mellan 2016-2017, samt mellan 2015-2016 och inga höjningar ser ut att behövas i nuläget, tack vare vår mycket goda likviditet. Extraamortering under 2017 ser ut att kunna bli 0,5 mkr.

Föreningen har under räkenskapsåret gjort två extra amorteringar på fastighetslånen om totalt 1 200 000 kr.

Under våren 2016 anordnades åter igen en städdag under trevliga former då vår gemensamma utemiljö städades.

Småa genomförde sin tvåårs besiktning under maj månad och under hösten genomfördes åtgärderna på besiktningsanmärkningarna. Återstående arbete med byte av foder på balkongerna kommer att ske under våren 2017.

Styrelsen har drivit frågan om fukt läckaget från terrasserna med Småa under 2016. Utredningen har visat sig komplicerad och ansvarsfrågan har inte varit självklar. Styrelsen har rådgjort med jurist under hösten föra att kunna driva frågan på ett korrekt sätt. Svårigheten med att hitta orsaken till problemen har medfört att arbetet med att åtgärda terrasserna inte kunnat påbörjas under 2016. I december gjorde Småa en undersökning av terrassen på Maria Röhl's väg 7 tillsammans med entreprenörer och under entreprenörer och kunde då inte konstatera var det läcker. Beslut fattades då om att påbörja provtryckning.

Styrelsen har även upprepade gånger försökt påverka trafiksituationen på Maria Röhl's väg, som ökat i om med bygget av "Lilla Sköndal".

Svevias ansvar för trädgårdsskötseln upphörde i juni och styrelsen tecknades då avtal med Åkerlunds fastighetsservice att överta ansvaret för trädgårdsskötseln.

Under året beslutade styrelsen att, i enlighet med stadgarna, ta ut en avgift för pantsättning, överlåtelse och andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt

År	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 385	3 471	853	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-671	-568	-210	0
Soliditet %	82	81	81	52
<hr/>				
Eget kapital, tkr	167 601	168 272	168 840	41 870
Taxeringsvärde, tkr	89 000	81 800	49 200	49 200
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	623	623	623	0
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	7 790	8 087	8 235	8 255
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	41,14	46,47	78,66	78,86
Genomsnittlig skuldränta %	1,72	2,1	2,24	0,00
Antal överlåtelser	5	4	2	0
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	52 364	45 583	43 011	0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 050 000		-209 712	-568 169	168 272 119
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-779 669	568 169	-211 500
Förändring av yttre fond		211 500			211 500
Årets resultat				-670 665	-670 665
Belopp vid årets utgång	169 050 000	211 500	-989 381	-670 665	167 601 454

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-989 381
Årets resultat	-670 665
<i>Summa</i>	<i>-1 660 046</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	470 000
Balanseras i ny räkning	-2 130 046
<i>Summa</i>	<i>-1 660 046</i>

Föreningens resultat och ställning främgar av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 384 551	3 471 347
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 384 551	3 471 347
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4	-1 691 133	-1 529 729
Personalkostnader	5	-89 580	-74 572
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 630 000	-1 630 000
Summa rörelsekostnader		-3 410 713	-3 234 301
Rörelseresultat		-26 162	237 046
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 578	-805 721
Summa finansiella poster		-644 503	-805 215
Resultat efter finansiella poster		-670 665	-568 169
Resultat före skatt		-670 665	-568 169
Årets resultat		-670 665	-568 169

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	204 132 500	205 762 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		204 132 500	205 762 500
Summa anläggningstillgångar		204 132 500	205 762 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	17 465
Övriga fordringar		–	197 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	89 705	84 512
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		89 705	299 186
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		670 576	929 809
<i>Summa kassa och bank</i>		670 576	929 809
Summa omsättningstillgångar		760 281	1 228 995
SUMMA TILLGÅNGAR		204 892 781	206 991 495

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		138 650 000	138 650 000
Upplåtelseavgifter		30 400 000	30 400 000
Fond för yttre underhåll		211 500	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>169 261 500</i>	<i>169 050 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		–989 381	–209 712
Årets resultat		–670 665	–568 169
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>–1 660 046</i>	<i>–777 881</i>
Summa eget kapital		167 601 454	168 272 119
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	36 421 000	37 815 000
Summa långfristiga skulder		36 421 000	37 815 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		281 899	242 740
Skatteskulder		–	196 800
Övriga skulder	9	194 000	194 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	394 428	270 836
Summa kortfristiga skulder		870 327	904 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 892 781	206 991 495

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter	2 928 000	2 928 000
	Hyra, parkering	211 800	211 792
	El	219 952	311 745
	Övernattninglägenhet	21 800	19 750
	Avgift för andrahandsuthyrning	2 953	–
	Öresavrundning	47	60
		3 384 552	3 471 347

Not 2	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	46 500	46 500
	Trädgårdsskötsel	91 884	37 625
	Snöröjning & sandning	77 002	74 177
	Städning	82 500	82 500
	Hyra, entrémattor	24 504	15 967
	El	379 214	351 525
	Uppvärmning	391 845	365 797
	Vatten	79 210	70 674
	Sophämtning	47 794	42 332
	Fastighetsförsäkring	38 218	36 700
	Kommunikation (bredband & bredbandstelefon)	158 952	165 751
	Städdagar	1 812	1 671
	Hiss, besiktning	8 606	9 158
	Hyra container	8 656	5 406
	Städning utöver avtal	3 405	–
		1 440 102	1 305 783

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förbrukningsinventarier	2 495	1 998
	Förbrukningsmaterial	12 160	9 095
	Kreditupplysningar	1 800	564
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Ekonomisk förvaltning	71 752	70 252
	Föreningsstämma	8 979	9 322
	Övriga administrationskostnader	1 912	1 272
	Bankkostnader	2 151	2 165
	Övriga externa tjänster	20 309	5 125
	Telefon & post	130	–
	Juridisk hjälp	17 638	–
	Föreningsavgifter	5 730	–
		160 056	114 793

Not 4	Löpande reparationer	2016	2015
	Reparationer	4 722	1 886
	Dörrar & lås invändigt	–	8 630
	Ventilation (inköp av filter)	54 679	77 680
	Hissar	14 436	15 563
	Portar	–	5 394
	Tvättstuga	4 038	–
	VA	3 063	–
	El	1 911	–
	Planteringar, träd & buskar	8 126	–
		90 975	109 153

Not 5	Personal	2016	2015
	Medelantalet anställda	0	0

Till styrelsen har ett arvode om 44 300 kr utbetalats. Enligt stämmobeslut 2016 höjdes styrelsearvodet till två prisbasbelopp, dvs. 88 600 kr.

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnad	163 000 000	163 000 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Mark	44 800 000	44 800 000
	Utgående anskaffningsvärden	207 800 000	207 800 000
	Ingående avskrivningar	-2 037 500	-407 500
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 630 000	-1 630 000
	Utgående avskrivningar	-3 667 500	-2 037 500
	Redovisat värde	204 132 500	205 762 500
	Taxeringsvärden	89 000 000	81 800 000

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	TeliaSonera	26 188	26 186
	ABJ Boförvaltning	18 625	17 938
	Trygg-Hansa	39 162	34 658
	Bostadsrätterna	5 730	5 730
		89 705	84 512

Not 8	Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea Hypotek AB, 0,161%, rörlig ränta Stibor + 1%	8 300 000	8 300 000
	Nordea Hypotek AB, 0,179%, Stibor 3 mån + 0,75%	8 800 000	10 000 000
	Nordea Hypotek AB, 2,550%, omsätts 2018-05-16	10 000 000	10 000 000
	Norda Hypotek AB, 2,800%, omsätts 2019-05-15	9 515 000	9 709 000
	Avgår kortfristig del av lån	-194 000	-194 000
		36 421 000	37 815 000

Den kortfristiga delen av fastighetslånen avser det belopp föreningen enligt gällande lånevillkor måste amortera under 2017. Denna del av låneskulden redovisas i balansräkningen under posten "övriga skulder".

Not 9	Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Kortfristig del av fastighetslån	194 000	194 000
		194 000	194 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupet styrelsearvode	51 683	25 958
	Beräknade sociala avgifter	16 238	8 156
	Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
	Upplupna räntekostnader	13 713	17 204
	Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	297 471	204 209
	BGC-avgifter	323	309
		394 428	270 836

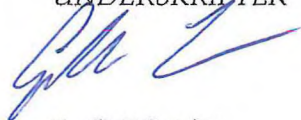
Not 11	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	38 800 000	38 800 000
		<i>38 800 000</i>	<i>38 800 000</i>
	Summa ställda säkerheter	38 800 000	38 800 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Styrelsen planerar att göra en extra amortering på fastighetslånen om 500 000 kr under räkenskapsåret 2017.

I början på januari genomfördes provtryckning av terrasserna på Maria Röhlsväg 7 och det gav inget svar på var det läcker. Småa anlätade då en oberoende part, Corvara, för att fortsätta utredningen och dom identifierade otätheter i och kring sargen på terrasserna på Maria Röhlsväg 7. Corvara har fortsatt utredningen av terrasserna på Maria Röhlsväg nr 9 för att kontrollera om det kan finnas samma fel där som på Maria Röhlsväg nr 7 och om det finns risk för ytterligare problematik.

UNDERSKRIFTER Stockholm 2017-04-17



Gunilla Wikström



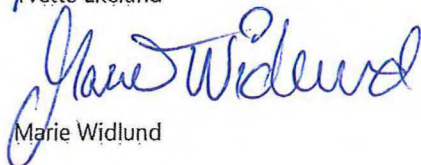
Bertil Ahlberg



Yvette Ekelund

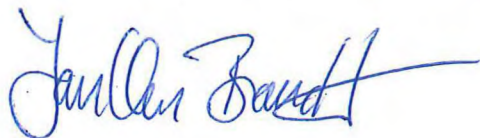


Luis Giusti



Marie Widlund

Min revisionsberättelse har lämnats 24 april 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköndalsterrassen, org. nr 769621-7228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköndalsterrassen 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 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 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 eventuella 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 Brf Sköndalsterrassen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 trygghetssätt.

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:

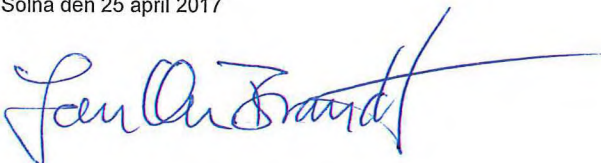
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 25 april 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor