

Årsredovisning 2016

BRF STRUTSFARMEN, SOLNA
769604-7401

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar	11

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-02.

Nuvarande stadgar registrerades 1999-09-15 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-05.

Föreningen övertog fastigheten 2011-05-31 nedan redovisning avser således föreningens sjätte verksamhetsår.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filmstaden 14 på adressen Råsundavägen 152 i Solna.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning

	Förvärv	Kommun
Filmstaden 14	2011-05-31	Solna

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av ett flerbostadshus

Fastighetens värdeår är 1951.

Byggnadens totalyta är 2402 kvadratmeter, varav 2324 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 78 kvadratmeter utgör lokalyta.

Tomtarean är 2370 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Totalt har föreningen 12 lägenheter med 3 rok, samt 16 lägenheter med 4 rok.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Löptid
Blomsteraffär	78 kvm	2018-12-31

Föreningen är inte momsregistrerad.

Fastighetens tekniska status

En underhållsplan har upprättats.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och Borätterna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Styrelsen, valberedning och revisor

Styrelsens sammansättning

Ann-Louise Ström	Ordförande
Anders Kihlberg	Styrelseledamot
Per-Olov Karlsson	Styrelseledamot
Lars Dahlberg	Suppleant
Carolina Tenow	Suppleant

Valberedning

Eivor Gabrielsson och Håkan Söderquist.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Engdal Revisor Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Under året har styrelsen inte mottagit någon förfrågan om andrahandsuthyrning utöver de andrahandsuthyrningar som beviljades per förvärvsdatum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Avtal med leverantörer

Avtal	Företag	Löptid
Ekonomisk förvaltning	Conzignum Hem & Fastighet	2017-12-31
El	Vattenfall	2017-07-31
Fjärrvärme	Norrenergi	Tillsvidare
Försäkring	Bostadsrätternas medlemsförsäkring	2017-04-30
Grovsopor, elektroniksopor, batterier och lampor	SUEZ	Tillsvidare
Hiss besiktning	Inspecta	Tillsvidare
Hiss service	KONE	5 års garanti på ny hiss fr om slutbesiktningsdatum 2014-03-27
Hushållssopor	SUEZ/Solna Stad	Tillsvidare
Kabel TV	ComHem	2019-10-01
Nycklar Assa Abloy	Råsunda Låsservice	Tillsvidare
Porttelefon	Telia	2017-02-26
Tidningsåtervinning	Hans Andersson Recycling	Tillsvidare
Parkeringsövervakning	Q-park	Tillsvidare
Skadedjursbekämpning	Anticimex	2017-05-31
Snöröjning	Inget avtal	
Städning	Berge Städ AB	Tillsvidare
Teknisk förvaltning	Valvet AB	2017-12-31
Trädgårdsarbete	Hustomtarna	Tillsvidare/Avrop
Vatten och avlopp	Solna Vatten	Tillsvidare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förra årets förvaltningsberättelse avslutades med tre punkter som styrelsen planerade att genomföra/slutföra under 2016:

Upprättande av underhållsplan

Styrelsen har upprättat en underhållsplan

Renovering av fönster, fasad, tak och balkongplattor

Styrelsen har tillsammans med den konsult (Frakka) som vi anlitat valt SEHED för entreprenaden. Projektet innefattade från början byte till moderna 3-glasfönster från (Snidex) i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen samt renovering av fasaden. Under projektets gång tillkom omläggning av tak (Kinnunens Plåtslageri), omdragning av Comhemkablaket (HAKAB) samt renovering av balkongplattorna och ett fåtal ändrings och tilläggsarbeten som styrelsen ansåg nödvändiga för projektets slutförande.

Projektet har finansierats med nya lån i SHB. Föreningen har hos Trafikverket ansökt om medfinansiering i form av bullerbidrag.

Styrelsen har också:

- Löpande informerat boende och lokalhyresgäst om status i infobrev.
- Genomfört 13 st byggmöten tillsammans med konsult och platschef.
- Utvärderat och gått igenom de ändrings och tilläggsarbeten som entreprenören velat genomföra.
- Deltagit vid 5 st besiktningstillfällen.
- Köpt in ett nytt svart smidesräcke till piskaltanen, då problem uppstod när det gamla skulle återmonteras.
- Erhållit slutbesked 2016-11-24.

Modernisering av stadgar

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med modernisering av föreningens stadgar.

Under 2016 har styrelsen även

- Besvarat frågor från boende.
- Städat gemensamma utrymmen och forslat bort skräp.
- Fört en fortsatt dialog med Titania ang de besiktninganmärkningar från garantibesiktningen 2015 som inte var åtgärdade i januari 2016. Vid årsskiftet 2016/2017 återstod problem med ett fåtal radiatorer i kapprummen. Arbetet fortsätter under 2017.
- Fört en dialog med Norrenergi och deltagit på seminarium ang undercentralen för att förstå hur den fungerar.

- Fört en dialog med SAN SAC om de nya sopkärlen som blivit hårt åtgångna, de ska målas om och snyggas till under våren 2017.
- Anlitat jurist hos Fastighetsägarna vid överlåtelsen av lokalen till ny hyresgäst.
- Sagt upp avtalet med Telia avs porttelefoni.
- Anlitat Svenska Skydd för installation av ytterligare 3 st säkerhetsdörrar i fastigheten.

Under 2016 har nya lån på 6,2 miljoner kr tagits för att finansiera Fönster/Fasad/Tak/Balkongreovering, föreningen har också amorterat 220 000:- på de lån som togs 2011-05-31.

Inga avgiftshöjningar är planerade.

Styrelsens ambition har varit

- Att vår förening ska fungera öppet och effektivt med trevlig bostadsmiljö i och runt fastigheten.
- Behandla alla medlemmar i fastigheten enligt likabehandlingsprincipen
- Aldrig äventyra föreningens/medlemmarnas ekonomi.
- Att tillämpa försiktighetsprincipen och ett förhållningssätt präglat av säkerhet och kvalitet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och kommande underhållsarbeten:

Styrelsen fortsätter sitt löpande arbete. Vi ska också fortsätta arbetet med modernisering av föreningens stadgar.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 382	1 382	1 379	1 387
Resultat efter fin. poster	-6 849	59	-5	13
Soliditet, %	82	91	91	84
Yttre fond	574	442	311	179
Taxeringsvärde	45 099	43 013	43 013	43 013
Bostadsyta, kvm	2 324	2 324	2 324	2 324
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	537	537	530	524
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 997	2 441	2 588	4 486
Genomsnittlig skuldränta, %	1,97	2,28	2,69	3,70
Belåningsgrad, %	17,57	8,53	9,01	17,96

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	56 328	-	-	56 328
Upplåtelseavgifter	4 908	-	-	4 908
Fond, yttre underhåll	442	-	131	574
Balanserat resultat	-383	59	-131	-455
Årets resultat	59	-59	-6 849	-6 849
<i>Eget kapital</i>	<i>61 354</i>	<i>0</i>	<i>-6 849</i>	<i>54 505</i>

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-455
Årets resultat	-6 849
Totalt	<u>-7 305</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	135
Balanseras i ny räkning	<u>-7 440</u>
	-7 305

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 382	1 382
Rörelseintäkter		-0	1
Summa rörelseintäkter		1 382	1 383
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-7 557	-713
Övriga externa kostnader	7	-101	-99
Personalkostnader	8	-20	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382	-377
Summa rörelsekostnader		-8 060	-1 190
Rörelseresultat		-6 679	192
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-171	-133
Summa finansiella poster		-171	-133
Resultat efter finansiella poster		-6 849	59
Årets resultat		-6 849	59

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	66 098	66 475
Maskiner och inventarier	11	76	81
Summa materiella anläggningstillgångar		66 174	66 556
Summa anläggningstillgångar		66 174	66 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	0	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28	24
Summa kortfristiga fordringar		29	67
Kassa och bank			
Kassa och bank		542	808
Summa kassa och bank		542	808
Summa omsättningstillgångar		571	875
Summa tillgångar		66 745	67 431

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 236	61 236
Fond för yttre underhåll		574	442
Summa bundet eget kapital		61 809	61 678
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-455	-383
Årets resultat		-6 849	59
Summa fritt eget kapital		-7 305	-324
Summa eget kapital		54 505	61 354
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 612	5 672
Summa långfristiga skulder		11 612	5 672
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		332	118
Skatteskulder		87	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	209	201
Summa kortfristiga skulder		628	404
Summa eget kapital och skulder		66 745	67 431

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Strutsfarmen, Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	125	125
Årsavgifter, bostäder	1 249	1 249
Övriga intäkter	8	9
Summa	1 382	1 383

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	-2	34
Städning och fastighetsskötsel	46	40
Trädgårdsarbete	8	18
Övrigt	2	27
Summa	53	118

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	19	15
Summa	19	15

Not 4, Planerade underhåll

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
2014 2015 Fasad och fönster	6 972	100
Summa	6 972	100

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	56	48
Sophämtning	36	23
Uppvärmning	307	294
Vatten	41	45
Summa	440	410

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	21	20
Fastighetsskatt	44	43
Kabel-TV	8	8
Summa	73	70

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	3	6
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	33	32
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	46	45
Summa	101	99

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	4	1
Styrelsearvoden	15	0
Summa	20	1

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	171	133
Summa	171	133

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 529	67 410
Årets inköp	0	118
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 529	67 529
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 053	-682
Årets avskrivning	-377	-372
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 430	-1 053
Utgående restvärde enligt plan	66 098	66 475
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	23 078	23 078
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 874	19 625
Taxeringsvärde mark	22 225	23 388
Summa	45 099	43 013

Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	101	101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	101	101
Ingående ackumulerad avskrivning	-20	-15
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-25	-20
Utgående restvärde enligt plan	76	81

Not 12, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	0	43
Summa	0	43

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	0	1
Försäkringspremier	7	0
Förvaltning	9	8
Kabel-TV	2	2
Räntor	5	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	12
Summa	28	24

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Stadshypotek	2018-03-01	3,24 %	2 191	2 451
Stadshypotek	2017-03-07	1,3 %	1 475	1 475
Stadshypotek	2017-03-16	1,4 %	200	200
Stadshypotek	2017-04-03	1,39 %	1 297	1 297
Stadshypotek	2018-03-31	1,3%	250	250
Stadshypotek	2017-01-16	1,38 %	3 900	
Stadshypotek	2017-02-16	1,38 %	2 000	
Stadshypotek	2017-02-15	1,34 %	300	
Stadshypotek	2018-10-30	1,29 %	250	
Summa			11 612	5 672

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	16
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	115	115
Löner	18	15
Sociala avgifter	5	4
Uppvärmning	40	37
Utgiftsräntor	10	10
Summa	209	201

Not 16, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 864	12 864
Summa	12 864	12 864

Underskrifter

Solna 2017 04 06

Ort och datum

Ann-Louise Ström

Ann-Louise Ström
Ordförande

Anders Kihlberg

Anders Kihlberg
Styrelseledamot

Per-Olov Karlsson

Per-Olov Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 11

Johan Engdal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strutsfarmen, Solna, org.nr 769604-7401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strutsfarmen, Solna 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 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

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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 11 april 2017

Johan Engdal
Auktoriserad revisor