

Årsredovisning

för

Brf Kallsjön 22

769618-4204

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Kallsjön 22, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2010-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Kallsjön 2 byggdes 1951-53 och har värdeår 1975. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1986 kvm varav 1925 kvm utgör lägenhetsyta och 61 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1236 kvm. Marken till fastigheten innehas med tomträtt med årlig avgift på 166 900 kr. Kontraktet löper till och med september 2018.


Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector Försäkring sedan oktober 2016, dessförinnan Dina Försäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Emvix.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 3 st. städdagar
- Avhysning av olovliga andrahandshyresgäster enligt domslut.
- Nya vitvaror till hyresgäster.
- Cremab målade klart golvet efter isolering av vind.
- Installerat el i föreningslokal i källaren.
- Inhandlat inventarier till föreningslokal



Byggnadens tekniska status

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Renovering av hiss	inom 6 år	650.000:-
Genomgång av tak	inom 2 år	30.000:-
Justering av ventilation	2017	180.000:-
Underhåll av fönster	2017	100.000:-
Ersätta yt- och tätskiktet på piskaltan	inom 5 år	150.000:-
Renovera våtutrymmen i hyreslägenheter	inom 6-10 år	800.000:-
Inventera samt åtgärda balkongplattor	2018	400.000:-
Spolning och filmning av avloppssystem	2017	50.000:-
Färdigställa föreningslokal i källaren	2017	50.000:-
Komplettering av ventilation i tvätt stuga	2017	25.000:-

Medlemsinformation

Fastigheten består av 41 st medlemslägenheter varav 9 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 6 st lägenheter samt 2 st telemaster.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

	25 kvm	41 kvm	55 kvm	Totalt kvm
Bostadsrätter	13 st	12 st	16 st	1 697 kvm
Hyresrätter	2 st	3 st	1 st	228 kvm

Föreningen har i källaren 9 lokaler avsatta för föreningens räkning. Lokalerna används för teknisk förvaltning, verkstad, städskrub, trädgårdsredskapsförråd, elcentral, panncentral, cykelförråd, tvättstuga, lägenhetsförråd samt en f.d. jordkällare som kommer att omvandlas till medlemslokal. Förråd för hushållen är fördelade som följande: Hushållen på B till plan 2 och två lägenheter på plan 3 har sina förråd i källaren. Övriga hushåll har sina förråd på vinden.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Helena Landin	Ordförande
Maria Femenia	Kassör
Malin Andersson	Sekreterare
Johan Hedman	Ordinarie Ledamot
Ylva Everskog	Ordinarie Ledamot
Pernilla Ankh	Suppleant
Matilda Levin	Suppleant

Revisor har varit Jenny Kindvall / JA Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-18. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Malin Andersson (ordinarie ledamot) och Johan Hedman (ordinarie ledamot).

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Utöver styrelsearvode har det betalats ut lön till 3 st medlemmar under året på totalt 4 600 kr. Johan Hedman och Helena Landin 2016-07-22 samt Johan Beckman 2016-11-24.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 67 568 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 39 935 000 kr varav 16 309 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 39 800 000 kr samt lokaler 135 000 kr.

Årsstämman beslutade om höjning av avgifterna med 2 % från och med 1 april 2016, höjningen har dock skett retroaktivt först under 2017 och avgiftsökningen finns därför inte med i denna årsredovisning.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 713 342	1 733 652	1 745 231	1 705 180
Resultat efter avskrivningar	-124 652	-795 844	-355 088	-510 908
Soliditet (%)	69,8	66,4	64,2	64,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	744	744	730	707
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 758	9 937	10 734	10 851
Elkostnad/kvm totalyta	12	14	11	13
Värmekostnad/kvm totalyta	172	170	160	169
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	25	25	21
Avsättn. till undehållsfond/kvm tot.	151	26	26	50

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 638 871	5 681 880	1 002 100	-3 333 758	-795 844	35 193 249
Reserv fond yttre underh.			300 000	-300 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-795 844	795 844	0
Årets resultat					-124 652	-124 652
Belopp vid årets utgång	32 638 871	5 681 880	1 302 100	-4 429 602	-124 652	35 068 597

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Men" and other illegible marks.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 429 602
årets förlust	-124 652
	-4 554 254
behandlas så att	
avsättning till underhållsfond	-300 000
i ny räkning överföres	-4 254 254
	-4 554 254

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


The bottom right corner of the page contains several handwritten signatures and initials in blue ink. There are four distinct marks: a stylized signature at the top left, another signature at the top right, the initials 'JK' at the bottom left, and the initials 'HT' and 'Mar' with a symbol resembling the Greek letter alpha at the bottom right.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 713 341	1 733 652
Summa rörelseintäkter		1 713 341	1 733 652
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-933 791	-1 496 721
Övriga externa kostnader	3	-139 538	-142 936
Arvoden och personalkostnader	4	-94 841	-56 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517 589	-498 477
Summa rörelsekostnader		-1 685 759	-2 194 189
Rörelseresultat		27 582	-460 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162	1 916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 396	-337 223
Summa finansiella poster		-152 234	-335 307
Resultat efter finansiella poster		-124 652	-795 844
Resultat före skatt		-124 652	-795 844
Årets resultat		-124 652	-795 844

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	47 087 891	47 605 480
Summa materiella anläggningstillgångar		47 087 891	47 605 480
Summa anläggningstillgångar		47 087 891	47 605 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	100 509	74 511
Summa kortfristiga fordringar		100 513	74 558
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 167 263	5 507 114
Summa kassa och bank		3 167 263	5 507 114
Summa omsättningstillgångar		3 267 776	5 581 672
SUMMA TILLGÅNGAR		50 355 667	53 187 152

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, and the number '2' at the bottom.

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 320 751	38 320 751
Fond för yttre underhåll		1 302 100	1 002 100
Summa bundet eget kapital		39 622 851	39 322 851
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 429 602	-3 333 758
Årets resultat		-124 652	-795 844
Summa fritt eget kapital		-4 554 254	-4 129 602
Summa eget kapital		35 068 597	35 193 249
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	14 691 000	16 863 000
Summa långfristiga skulder		14 691 000	16 863 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		172 000	172 000
Leverantörsskulder		81 683	627 552
Skatteskulder		120 517	117 920
Övriga skulder		20 034	0
Förutbetalda avgifter och hyror		144 970	156 616
Upplupna kostnader	9	56 866	56 815
Summa kortfristiga skulder		596 070	1 130 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 355 667	53 187 152

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-124 652	-795 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		517 589	498 477
Betald skatt		2 640	4 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		395 577	-293 266
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 998	-8 459
Förändring av leverantörsskulder		-545 869	529 435
Förändring av kortfristiga skulder		8 438	-4 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-167 852	223 305
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-417 009
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-417 009
Finansieringsverksamheten			
Förändring medlemsinsatser		0	4 680 000
Upptagna lån		-2 172 000	-172 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 172 000	4 508 000
Årets kassaflöde		-2 339 852	4 314 296
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 507 114	1 192 818
Likvida medel vid årets slut		3 167 262	5 507 114

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Merr" and a large stylized signature.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Förråd och vindisolering	20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.


Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 261 140	1 264 058
Hysesintäkter bostäder	327 132	336 552
Hysesintäkter lokaler	118 875	111 000
Påminnelseavgift	660	0
Inkassoavgift	660	480
Pantförskrivningsavgift	2 660	13 782
Överlåtelseavgift	2 221	7 782
Öres- och kronutjämning	-5	-2
	1 713 343	1 733 652

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	44 737	85 787
Fastighetsskötsel extradeb	965	0
Städning grundavtal	27 531	38 038
Hyra av entrémattor	5 536	0
Hiss serviceavtal	3 271	3 846
Övr. kostn. för köpta tjänster	3 741	2 346
Hysesrätt	0	52 410
Tvättstuga	1 388	0
Soprum	3 750	0
Dörrar och lås	374	0
Övriga gemensamma utrymmen	-2 263	256 040
VA	7 460	10 520
Värme	806	0
Ventilation	1 090	23 813
El	24 273	0
Kabel-tv/bredband/porttele	9 750	13 744
Hissar	7 920	8 037
Övriga rep/underh installation	24 005	0
Övriga rep/underhåll utvändigt	0	11 938
Markytor	0	254 841
Gård	4 378	6 000
Övriga rep./underhåll	41 983	10 566
Elavgifter	23 823	27 125
Uppvärmning	342 458	338 029
Vatten	55 174	49 151
Sophämtning	12 592	28 497
Fastighetsförsäkring	31 216	25 565
Tomträttsavgäld	166 900	166 900
Kabel-tv	12 012	20 319
Bredband	17 976	0
Arvode teknisk förvaltning	0	3 638
Fastighetsskatt	1 350	0
Kommunal fastighetsavgift	59 596	59 571
	933 792	1 496 721

 H
y
man
2

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	5 177	1 395
Förbrukningsmaterial	10 555	1 468
Inkasso- och KFM-avgifter	2 555	2 305
Telefon	0	1 984
Bredband styrelsen	2 148	388
Hemsida	388	0
Administration, kontorsmaterie	2 108	1 178
Revisionsarvode extern revisor	16 500	15 750
Möteskostnader	207	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	34 908	34 008
Extradeb. ekonomiskförvaltn	7 768	22 204
Övriga förvaltningskostnader	0	3 584
Konsultarvoden	0	40 600
Bankkostnader	3 158	2 720
Juridisk konsultation	43 875	0
Tidning/tidskrifter/facklitter	450	318
Medlems- och föreningsavgifter	5 429	5 430
Övriga externa kostnader	90	1 264
Trivselkostnader	4 223	3 942
Övriga externa tjänster	0	3 500
Tillsynsavgifter myndigheter	0	900
	139 539	142 938

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Övriga löner	4 600	8 794
Styrelsearvode	67 568	33 860
Sociala avgifter	22 673	13 401
	94 841	56 055

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 042 464	48 625 455
Inköp	0	417 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 042 464	49 042 464
Ingående avskrivningar	-1 436 984	-938 507
Årets avskrivningar	-517 589	-498 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 954 573	-1 436 984
Utgående redovisat värde	47 087 891	47 605 480
Taxeringsvärden byggnader	23 626 000	20 828 000
Taxeringsvärden mark	16 309 000	13 887 000
	39 935 000	34 715 000
Bokfört värde byggnader	47 087 891	47 605 480
	47 087 891	47 605 480

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	34 071	19 859
Förutbetald tomträttsavgäld	41 725	41 725
Förutbetald kabel-TV o internet	7 566	7 497
Övriga förutb. driftskostnader	0	5 430
Förutbetald föreningsavgift	5 430	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	2 909	0
Förutbetald fastighetsskötsel	8 808	0
	100 509	74 511

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB 32707602	0,70	2017-09-28	3 762 500	3 848 500
SEB 32707475	1,29	2018-09-28	3 542 500	3 628 500
SEB 33238770	0,77	2018-02-28	860 000	2 860 000
SEB 33238681	0,99	2018-02-28	2 570 000	2 570 000
SEB 32707017	0,70	2017-09-28	4 128 000	4 128 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-172 000	-172 000
			14 691 000	16 863 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 003 000 kronor.

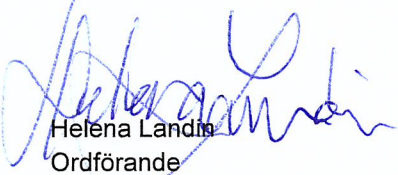
Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	19 835 500	19 835 500
	19 835 500	19 835 500

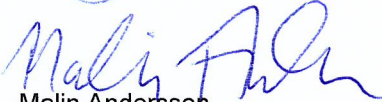
Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	2 111	3 621
Upplupen kostnad värme	34 889	35 483
Upplupen kostnad el	2 015	2 211
Upplupen kostnad sophämtning	1 850	0
Beräknat arvode revision	16 000	15 500
	56 865	56 815


Årsta den 13 / 6 2017


Helena Landin
Ordförande


Maria Femenia
Kassör



Malin Andersson
Sekreterare


Johan Hedman
Ledamot


Ylva Everskog
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 6 2017


Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kallsjön 22

Org.nr 769618-4204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallsjön 22 för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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. Risker 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 Kallsjön 22 för räkenskapsåret 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 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:

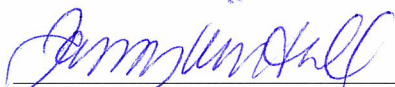
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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, viktiga 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 14 juni 2017



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor