Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Martin Kenneth Holm	Ledamot
Stellan Fredrik Lindqvist	Ledamot
Tina Catarina Ingrid Pettersson	Ledamot
Per Ulf Håkan Rundqvist	Ledamot
Eva-Lotta Stridsberg	Ledamot
Christer Kjell Tage Rindensbacher	Suppleant
Jenny Maria Swahn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan -Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Graniten 29	2013	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

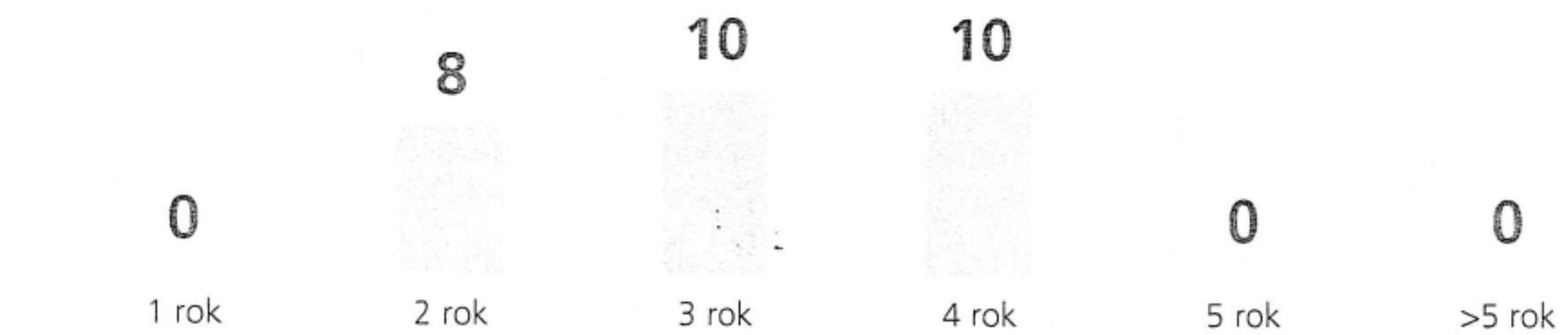
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 922 m², varav 1 922 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomiskförvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum

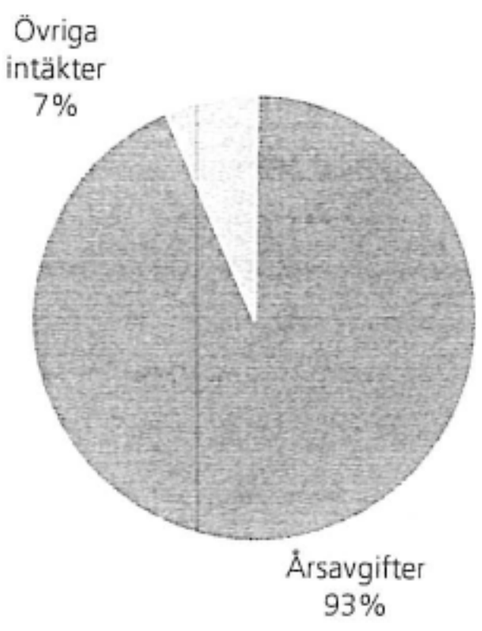
Föreningens ekonomi

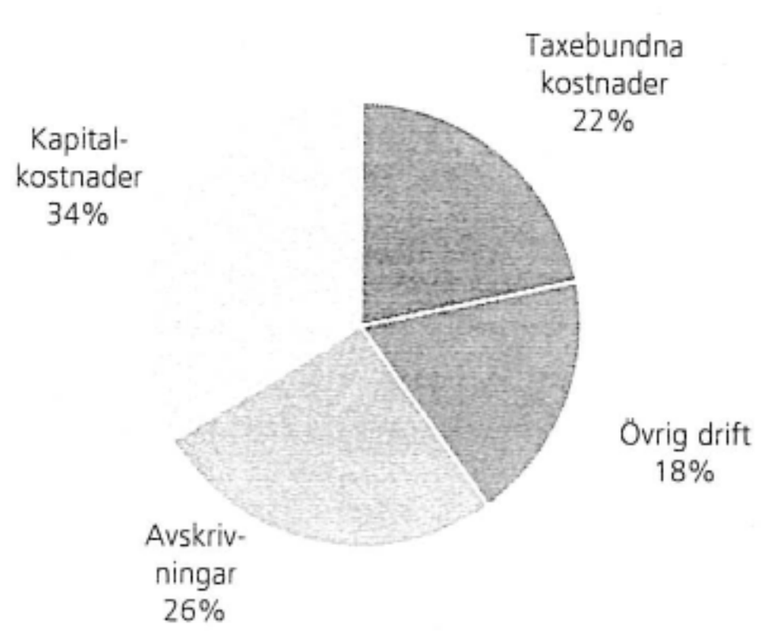
Styrelsen har inte på börjat detta arbete än eftersom våra hus är så pass nya. Arbetet är tänkt att påbörjas i höst.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**723 753**	**784 096**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 470 630	1 473 353
Minskning kortfristiga fordringar	17 094	18 461
Ökning av kortfristiga skulder	513 688	0
	2 001 412	**1 491 814**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	695 688	624 202
Finansiella kostnader	580 394	592 542
Minskning av långfristiga skulder	75 000	21 018
Minskning av kortfristiga skulder	0	314 394
	1 351 082	**1 552 156**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 374 084**	**723 753**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**650 330**	**-60 342**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedvanliga händelser som vår - och höststädning med gemensam grillning. Vi gjorde rent våra balkonger samt gemensamma utrymmen och såpade dem.

Styrelsen lade om ett lån samt byte bank och således fick ned räntan till 0.58 %

Årsstämman hölls i Färsna Gård den 12 maj.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelser under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 12 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	708	708	528
Lån/m² bostadsrättsyta	11 576	11 615	11 626
Elkostnad/m² totalyta	17	14	12
Värmekostnad/m² totalyta	70	79	47
Vattenkostnad/m² totalyta	78	71	41
Kapitalkostnader/m² totalyta	302	308	224
Soliditet (%)	59	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-253	-191	-82
Nettoomsättning (tkr)	1 457	1 461	1 083

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 922 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 760 000	0	0	33 760 000
Fond för yttre underhåll	144 600	57 660	43 470	43 470
S:a bundet eget kapital	**33 904 600**	**57 660**	**43 470**	**33 803 470**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-418 475	-57 660	-234 861	-125 954
Årets resultat	-253 452	-253 452	191 391	-191 391
S:a ansamlad förlust	**-671 927**	**-311 112**	**-43 470**	**-317 345**
S:a eget kapital	**33 232 673**	**-253 452**	**0**	**33 486 125**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-253 452
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-360 815
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 660
summa balanserat resultat	**-671 927**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-671 927**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 456 576	1 373 640
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 054	99 713
Summa rörelseintäkter		**1 470 630**	**1 473 353**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-490 465	-540 437
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 405	-108 735
Personalkostnader	Not 6	-24 818	24 970
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-448 000	-448 000
Summa rörelsekostnader		**-1 143 688**	**-1 072 202**
RÖRELSERESULTAT		**326 942**	**401 151**
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-580 394	-592 542
Summa finansiella poster		**-580 394**	**-592 542**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-253 452**	**-191 391**
ÅRETS RESULTAT		**-253 452**	**-191 391**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	54 888 000	55 336 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**54 888 000**	**55 336 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**54 888 000**	**55 336 000**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	902 903	5 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	11 486
Summa kortfristiga fordringar		**902 903**	**17 094**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		471 181	723 754
Summa kassa och bank		**471 181**	**723 754**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 374 084**	**740 848**
SUMMA TILLGÅNGAR		**56 262 084**	**56 076 848**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 760 000	33 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	144 600	43 470
Summa bundet eget kapital		**33 904 600**	**33 803 470**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-418 475	-125 954
Årets resultat		-253 452	-191 391
Summa fritt eget kapital		**-671 927**	**-317 345**
SUMMA EGET KAPITAL		**33 232 673**	**33 486 125**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 149 970	22 324 970
Summa långfristiga skulder		**22 149 970**	**22 324 970**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	100 000	0
Leverantörsskulder		78 118	5 820
Övriga skulder*		483 317	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 006	259 933
Summa kortfristiga skulder		**879 441**	**265 753**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**56 262 084**	**56 076 848**

*Övriga skulder har uppstått på grund av tekniskt fel hos SBC.

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	1 361 030	1 361 040
Hyror parkering	12 600	12 600
Kabel-TV intäkter	75 600	75 600
Överlåtelse/pantsättning	7 337	11 967
Öresutjämning	10	0
	1 456 576	**1 461 207**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	14 054	12 146
	14 054	**12 146**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	8 280	7 276
Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 150	13 510
Snöröjning/sandning	56 250	38 136
Gård	9 887	0
Förbrukningsmateriel	0	1 191
Fordon	1 798	0
	81 365	**60 113**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 045
Installationer	0	14 468
Ventilation	9 076	0
	9 076	**15 513**
Taxebundna kostnader		
El	33 342	27 282
Värme	134 978	151 917
Vatten	150 618	137 399
Sophämtning/renhållning	53 312	44 204
	372 250	**360 802**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	27 774	23 674
Kabel-TV	0	80 335
	27 774	**104 009**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**490 465**	**540 437**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Tele- och datakommunikation	100 774	0
Inkassering avgift/hyra	0	535
Revisionsarvode extern revisor	-1 250	17 750
Föreningskostnader	12 607	0
Styrelseomkostnader	1 658	0
Förvaltningsarvode	44 804	34 690
Förvaltningsarvoden övriga	10 135	0
Administration	7 586	3 262
Korttidsinventarier	941	14 206
Konsultarvode	3 150	0
Övriga driftskostnader	0	38 292
	180 405	**108 735**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	19 000	-19 000
Sociala kostnader	5 818	-5 970
	24 818	**-24 970**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	448 000	448 000
	448 000	**448 000**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	56 120 000	56 120 000
Utgående anskaffningsvärde	**56 120 000**	**56 120 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-784 000	-336 000
Årets avskrivningar enligt plan	-448 000	-448 000
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 232 000**	**-784 000**
Planenligt restvärde vid årets slut	**54 888 000**	**55 336 000**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 320 000	11 320 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
	31 800 000	**31 800 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	31 800 000	31 800 000
	31 800 000	**31 800 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Klientmedel hos SBC	902 903	0
Fordringar	0	5 608
	902 903	**5 608**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	0	1 994
Förvaltningsarvode	0	8 885
Övrigt	0	607
	0	**11 486**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	43 470	0
Reservering enligt stadgar	57 660	0
Reservering enligt stämmobeslut	43 470	43 470
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**144 600**	**43 470**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	2,570 %	5 600 000	5 600 000	2017-03-30
Handelsbanken	3,100 %	5 600 000	5 600 000	2019-03-30
Handelsbanken	3,730 %	5 524 970	5 600 000	2025-06-30
Roslagens Sparbank	0,580 %	5 525 000	5 524 970	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**22 249 970**	**22 324 970**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	0	
		22 149 970	**22 324 970**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 749 970 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	22 360 000	22 360 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	103 957	0
Förutbetalda avgifter och hyror	114 049	87 679
Upplupna kostnader	0	172 254
	218 006	**259 933**

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 10 / 4 2017

Martin Kenneth Holm
Ledamot

Stellan Fredrik Lindqvist
Ledamot

Tina Catarina Ingrid Pettersson
Ledamot

Per Ulf Håkan Rundqvist
Ledamot

Eva-Lotta Stridsberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2017

Jan -Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Färsna Hage II, org. nr 769626-4014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Färsna Hage II 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 och kassaflöde 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 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 BoKlok Färsna Hage II 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 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.

Solna den 21 juni 2017

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor