allabrf.se

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jordgränd

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordgränd

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2031.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 1996-04-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Våtmarkens samfällighetsförening. Föreningens andel är 53 procent. Samfälligheten förvaltar vägen och belysningen.

Styrelsen

Gabriel Hermelin	Ordförande
Annelie Tjernlund	Sekreterare
Agneta Grimme	Kassör
Annelie Kenneberg	Ledamot
Johan Svensson	Ledamot
Emil Uleander	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Annelie Kenneberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG

Valberedning
Mattias Ejbe
Henrik Fresk

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-24.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Våtmarken 2	1996	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

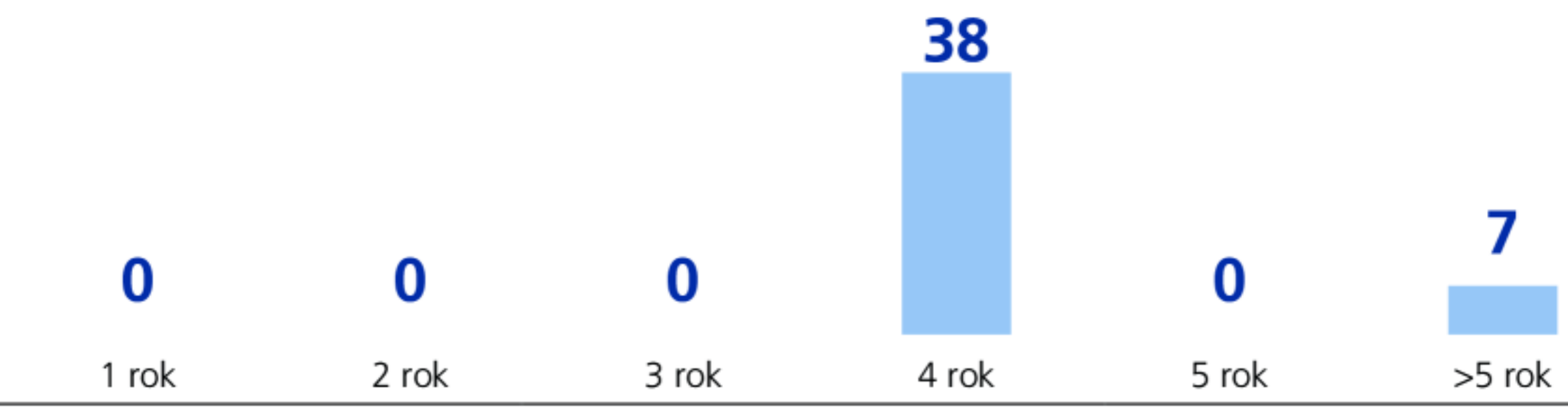
Uppvärmning sker via varma golv, vattenburen värme i övervåning kompletterad med elvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1995 - 1996 och består av 45 småhus.
Värdeåret är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 905 m², varav 4 905 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte Radiatorer	2016
Renovering Lekplats	2015
Byte värmepannor	2015

Planerat underhåll	År
Avfärgning fasad	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

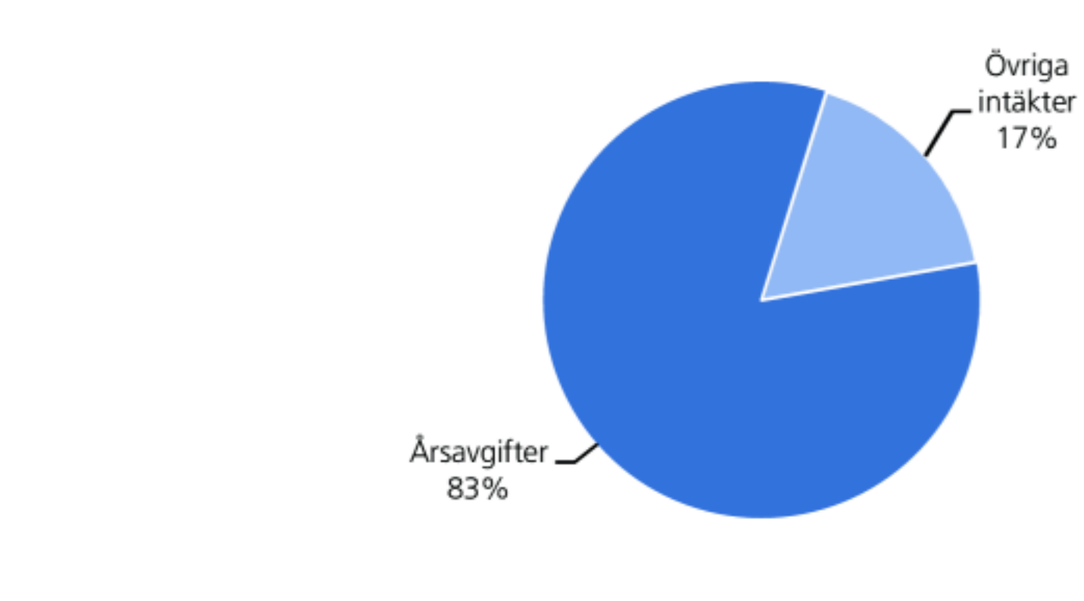
Avtal	Leverantör
Förvaltning & Löpande bokföring	Österåkers Bostadsrättsförvaltning - en del av SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 363 031**	**1 408 863**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 132 531	3 157 661
Finansiella intäkter	4 282	5 772
Minskning kortfristiga fordringar	0	93 374
Ökning av kortfristiga skulder	0	50 349
	3 136 812	**3 307 156**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 815 057	1 949 638
Finansiella kostnader	85 552	54 600
Ökning av kortfristiga fordringar	350 889	0
Minskning av långfristiga skulder	465 000	348 750
Minskning av kortfristiga skulder	74 120	0
	2 790 619	**2 352 988**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 709 225**	**2 363 031**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**346 193**	**954 168**

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av god likviditet och resultat har föreningen amorterat 1 000 000kr av föreningens gemensamma lån, utöver den kvartalsmässiga amorteringen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	523	523	522	522
Lån/m² bostadsrättsyta	4 396	4 490	4 553	4 648
Elkostnad/m² totalyta	126	104	103	112
Vattenkostnad/m² totalyta	25	19	21	21
Kapitalkostnader/m² totalyta	17	11	55	105
Soliditet (%)	51	49	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	729	652	-497	-365
Nettoomsättning (tkr)	3 132	3 156	3 123	3 137

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 905 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	16 270 000	0	0	16 270 000
Fond för yttre underhåll	186 221	165 060	-143 899	165 060
S:a bundet eget kapital	**16 456 221**	**165 060**	**-143 899**	**16 435 060**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 033 320	-165 060	796 245	5 402 135
Årets resultat	729 362	729 362	-652 346	652 346
S:a fritt eget kapital	**6 762 682**	**564 302**	**143 899**	**6 054 481**
S:a eget kapital	**23 218 903**	**729 362**	**0**	**22 489 541**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	729 362
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 198 380
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 060
summa balanserat resultat	**6 762 682**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**6 762 682**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 131 990	3 155 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	541	2 156
Summa rörelseintäkter		**3 132 531**	**3 157 661**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 586 569	-1 759 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 599	-108 733
Personalkostnader	Not 6	-88 889	-81 446
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-506 840	-506 849
Summa rörelsekostnader		**-2 321 898**	**-2 456 487**
RÖRELSERESULTAT		**810 633**	**701 174**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 282	5 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 552	-54 600
Summa finansiella poster		**-81 271**	**-48 828**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**729 362**	**652 346**
ÅRETS RESULTAT		**729 362**	**652 346**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	42 749 364	43 256 204
Summa materiella anläggningstillgångar		**42 749 364**	**43 256 204**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**42 749 364**	**43 256 204**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 596	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 428 206	1 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	51 104	40 156
Summa kortfristiga fordringar		**1 485 906**	**41 265**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 615 473	2 363 031
Summa kassa och bank		**1 615 473**	**2 363 031**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 101 379**	**2 404 296**
SUMMA TILLGÅNGAR		**45 850 742**	**45 660 500**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 270 000	16 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	186 221	165 060
Summa bundet eget kapital		**16 456 221**	**16 435 060**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 033 320	5 402 135
Årets resultat		729 362	652 346
Summa fritt eget kapital		**6 762 682**	**6 054 481**
SUMMA EGET KAPITAL		**23 218 903**	**22 489 541**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	21 560 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**21 560 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 560 000	465 000
Leverantörsskulder		61 071	162 281
Skatteskulder		679 455	660 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	331 313	323 348
Summa kortfristiga skulder		**22 631 839**	**1 610 959**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**45 850 742**	**45 660 500**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	**2017**	**2016**
Byggnader	92 år	92 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	2 565 852	2 567 757
Hyresbortfall	0	-150
Hyror parkering	26 400	32 400
Vattenintäkter	10 581	7 638
Elintäkter	518 434	536 481
Överlåtelse/pantsättning	10 737	11 356
Öresutjämning	-15	23
	3 131 990	**3 155 505**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Övriga intäkter	541	2 156
	541	**2 156**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	18 000	0
Snöröjning/sandning	45 627	26 255
Myndighetstillsyn	0	2 250
Gård	3 072	11 033
Serviceavtal	6 408	200
Förbrukningsmateriel	0	999
Störningsjour och larm	0	10 431
Brandskydd	495	0
Fordon	175	1 114
	73 777	**52 282**
Reparationer		
Lås	0	150
Installationer	0	16 730
VVS	18 168	149 471
Värmeanläggning/undercentral	34 279	19 713
Ventilation	5 808	2 922
Elinstallationer	16 539	1 756
Mark/gård/utemiljö	0	8 625
Vattenskada	0	6 619
	74 794	**205 986**
Periodiskt underhåll		
VVS	0	36 318
Elinstallationer	0	90 062
Huskropp utvändigt	0	17 519
	0	**143 899**
Taxebundna kostnader		
El	617 795	511 798
Vatten	121 273	92 248
Sophämtning/renhållning	110 743	107 092
Grovsopor	13 708	0
	863 519	**711 138**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	149 841	221 766
Samfällighetsavgift	24 750	24 750
Kabel-TV	53 973	66 098
	228 564	**312 614**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**345 915**	**333 540**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 586 569**	**1 759 459**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Medlemsinformation	0	419
Tele- och datakommunikation	3 203	2 985
Juridiska åtgärder	14 875	0
Revisionsarvode extern revisor	23 750	1 000
Föreningskostnader	1 240	3 410
Fritids- och trivselkostnader	5 187	3 212
Förvaltningsarvode	49 120	64 444
Förvaltningsarvoden övriga	29 259	12 195
Administration	6 100	11 668
Korttidsinventarier	3 795	3 725
Konsultarvode	2 250	0
Övriga driftskostnader	821	5 675
	139 599	**108 733**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	67 420	63 424
Sociala kostnader	21 469	18 022
	88 889	**81 446**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	506 840	506 849
	506 840	**506 849**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52 483 725	52 483 725
Utgående anskaffningsvärde	**52 483 725**	**52 483 725**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 227 521	-8 720 672
Årets avskrivningar enligt plan	-506 840	-506 849
Utgående avskrivning enligt plan	**-9 734 361**	**-9 227 521**
Planenligt restvärde vid årets slut	**42 749 364**	**43 256 204**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 950 000	5 950 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 600 000	30 600 000
Taxeringsvärde mark	51 930 000	51 930 000
	82 530 000	**82 530 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	82 530 000	82 530 000
	82 530 000	**82 530 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	333 829	288
Klientmedel hos SBC	1 093 752	0
Fordringar	625	821
	1 428 206	**1 109**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
El- och vattendebitering	51 104	40 156
	51 104	**40 156**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	165 060	533 505
Reservering enligt stadgar	165 060	165 060
Reservering enligt stämmobeslut	0	165 600
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-143 899	-699 105
Vid årets slut	**186 221**	**165 060**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,270 %	6 575 000	6 755 000	2018-11-28
Nordea	0,270 %	6 485 000	6 770 000	2018-11-28
Nordea	0,390 %	8 500 000	8 500 000	2018-01-15
Summa skulder till kreditinstitut		**21 560 000**	**22 025 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 560 000	-465 000	
		0	**21 560 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 235 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	36 458 000	36 458 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda intäkter	2 072	0
Arvoden	66 500	65 500
Sociala avgifter	20 900	20 300
Ränta	10 735	8 461
Avgifter och hyror	231 106	229 087
	331 313	**323 348**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande år planeras utbyte av armatur och/eller utbyte av samtliga av föreningens lyktor.

Även en genomgång och eventuell uppdatering av motorvärmare på parkeringsplatserna ämnas genomföras.

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 25 / 4 2018

Gabriel Hermelin
Ordförande

Annelie Tjernlund
Sekreterare

Agneta Grimme
Kassör

Annelie Kenneberg
Ledamot

Johan Svensson
Ledamot

Emil Uleander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2018

Torbjörn Larsson
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgränd, org. nr 769601-0003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jordgränd för år 2017.

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 2017 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 Bostadsrättsföreningen Jordgränd för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 27 april 2018

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor