

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Vidarstigen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Vidarstigen

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Rosenstenens Vägförening. Föreningens andel är 25,49 procent. Samfälligheten förvaltar Ekorstigen, Vidarstigen, skogsmark däremellan samt angränsande tennisbanor.

Styrelsen

Sebastian Bader	Ledamot
Anna Christina Källström	Ledamot
Per Arne Nordanlind	Ledamot
Siv Annika Elsie Sjögren	Ledamot

Karin Elisabet Lindgren Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ted Sundberg Ordinarie Extern ess2 redovisning & revision AB

Valberedning

Dennis Grahn
Anders Rönmark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosenstenen 1	2007	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 3 flerbostadshus.

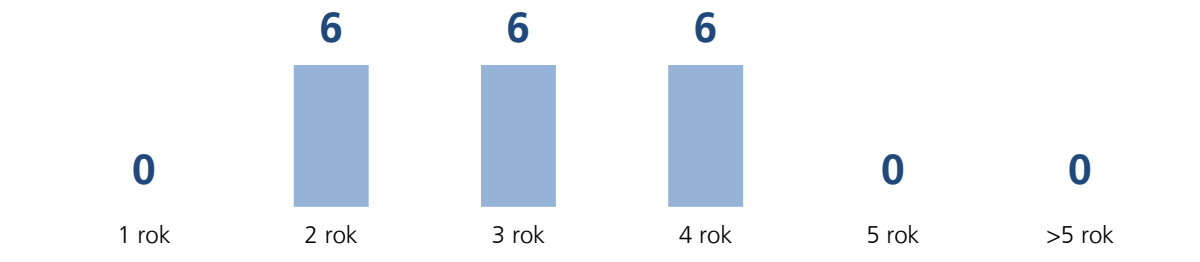
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 134 m², varav 1 134 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt gårdsgrus framför samtliga fastigheter.	2014	
Nya snörasskydd.	2013	Skanska utförde garantiarbete.
Planerat underhåll	År	
Målning husen	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

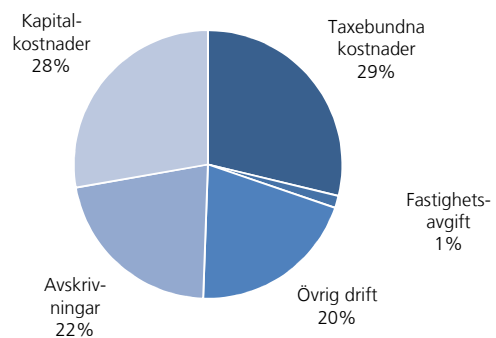
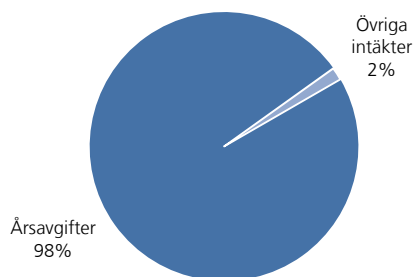
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Servanet
TV-leverantör, via fiber	Canal Digital
Fastighetsjour och förvaring av huvudnyckel	PEMA vakt
Sundsvalls Energi	El och Fjärrvärme
REKO	Sophämtning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	588 758	365 176
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	960 552	960 554
Finansiella intäkter	62	126
Minskning kortfristiga fordringar	3 331	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	17 159
	963 945	977 839
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	399 508	431 582
Finansiella kostnader	216 834	219 044
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 631
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	14 757	0
	731 099	754 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	821 604	588 757
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	232 846	223 582

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	834	834	834	834
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 269	11 357	11 445	11 529
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	17	26
Värmekostnad/m ² totalyta	101	103	98	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	52	48	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	191	193	271	455
Soliditet (%)	40	39	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	176	142	67	-6
Nettoomsättning (tkr)	961	961	961	961

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 134 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	7 371 000	0	0	7 371 000
Upplåtelseavgifter	635 775	0	0	635 775
Fond för yttre underhåll	324 120	60 000	0	264 120
S:a bundet eget kapital	8 330 895	60 000	0	8 270 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	98 476	-60 000	141 588	16 888
Årets resultat	175 806	175 806	-141 588	141 588
S:a fritt eget kapital	274 282	115 806	0	158 476
S:a eget kapital	8 605 177	175 806	0	8 429 371

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	175 806
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	158 476
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 000
summa balanserat resultat	274 282

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	274 282
----------------------------------	----------------

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	960 552	960 554
Summa rörelseintäkter		960 552	960 554
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-336 506	-350 659
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 490	-71 067
Personalkostnader	Not 5	-10 513	-9 856
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-168 465	-168 465
Summa rörelsekostnader		-567 974	-600 048
RÖRELSERESULTAT		392 578	360 506
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 834	-219 044
Summa finansiella poster		-216 772	-218 918
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		175 806	141 588
ÅRETS RESULTAT		175 806	141 588

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	20 681 204	20 849 670
Summa materiella anläggningstillgångar	20 681 204	20 849 670
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 681 204	20 849 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	832 842	603 383
Summa kortfristiga fordringar	832 842	603 383
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	50	-5
Summa kassa och bank	50	-5
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	832 892	603 377
SUMMA TILLGÅNGAR	21 514 096	21 453 047

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 006 775	8 006 775
Fond för yttre underhåll	Not 9	324 120	264 120
Summa bundet eget kapital		8 330 895	8 270 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		98 476	16 888
Årets resultat		175 806	141 588
Summa fritt eget kapital		274 282	158 476
SUMMA EGET KAPITAL		8 605 177	8 429 371
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	12 679 013	12 779 013
Summa långfristiga skulder		12 679 013	12 779 013
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	100 000	100 000
Leverantörsskulder		17 523	22 569
Skatteskulder		22 590	22 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	89 793	99 972
Summa kortfristiga skulder		229 906	244 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 514 096	21 453 047

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	945 624	945 624
Bredbandsintäkter	14 904	14 904
Öresutjämning	24	25
	960 552	960 554

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	3 000	0
	Bevakning	3 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 907
	Gård	3 037	3 582
	Serviceavtal	3 000	0
	Förbrukningsmateriel	1 545	6 012
	Brandskydd	0	229
	Fordon	1 468	0
		15 050	11 730
	Reparationer		
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 603
	Ventilation	5 384	5 280
	Tak	0	5 863
		5 384	15 746
	Taxebundna kostnader		
	El	22 630	21 910
	Värme	114 635	117 023
	Vatten	51 005	58 856
	Sophämtning/renhållning	35 837	35 086
	Grovsopor	0	2 995
		224 107	235 870
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 677	20 013
	Samfällighetsavgift	26 000	23 400
	Kabel-TV	14 240	14 086
	Bredband	18 636	18 636
		80 553	76 135
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	11 412	11 178
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	336 506	350 659
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	306	2 400
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 200	7 950
	Föreningskostnader	850	999
	Fritids- och trivselkostnader	332	277
	Studieverksamhet	0	1 063
	Förvaltningsarvode	38 330	36 830
	Administration	2 028	2 298
	Korttidsinventarier	2 019	0
	Konsultarvode	0	19 250
		52 490	71 067

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	8 000	7 500
	Sociala kostnader	2 513	2 356
		10 513	9 856
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	168 465	168 465
		168 465	168 465
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 360 000	21 360 000
	Utgående anskaffningsvärde	21 360 000	21 360 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-510 330	-341 865
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 465	-168 465
	Utgående avskrivning enligt plan	-678 796	-510 330
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 681 204	20 849 670
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 150 000	2 150 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark	1 474 000	1 474 000
		12 674 000	12 474 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 674 000	12 474 000
		12 674 000	12 474 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	11 289	11 054
	Klientmedel hos SBC	821 553	588 763
	Inkasso	0	3 566
		832 842	603 383

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	264 120	204 120
	Reservering enligt stadgar	60 000	60 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	324 120	264 120

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,690 %	5 822 027	5 822 027	2018-12-28
	SEB	1,740 %	5 547 027	5 647 027	2017-05-28
	SEB	1,480 %	1 409 959	1 409 959	2018-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 779 013	12 879 013	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
			12 679 013	12 779 013	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 279 013 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 453 225	13 453 225

Not 12	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga särskilda större åtgärder planeras under året.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	7 333	5 333
	Sociala avgifter	2 304	1 676
	Ränta	8 123	8 186
	Förutbetalda avgifter och hyror	72 033	61 377
	Upplupna kostnader	0	23 400
		89 793	99 972

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 20 / 3 2017


Sebastian Bader
Ledamot


Anna Christina Källström
Ledamot


Per Arne Nordanlind
Ledamot


Siv Annika Elsie Sjögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2017


Ted Sundberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Vidarstigen, org.nr 769615-0544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Vidarstigen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Vidarstigen för år 2016 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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:

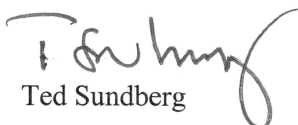
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 21 mars 2017



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor FAR