

Brf Ekkällan
Org nr 769622-0917

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-10 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gert Sjunnesson	Ordförande	2018
Anna-Karin Andersson	Sekreterare	2017
Roger Wännström	Ledamot	2017
Kenneth Lindgren	Ledamot	2018
Göran Hägg	Ledamot	2018
Ann-Chatrine Billenius Boström	Suppleant	2017
Sofia Sunnerud	Suppleant	2018
Erik Backteman	Suppleant	2018

Styrelsen har under räkenskapsåret 2016 hållit 8 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits valdes Deloitte AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits valdes Fredrik Larsson (sammankallande) och Ulla Arnehed.

Föreningsstämman reserverade ett pbb (44 300 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan den 12 september 2011 fastigheten Elitsporten 2 i Linköpings kommun med adresserna Batterigatan 7 och 9.

På fastigheten finns det två flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 36 bostadsrättslägenheter med en total boarea på 2 618 m². I fastigheten finns fastighetsförråd, cykelrum, barnvagns-, rullstols- och städtrum.

Föreningen disponerar för närvarande över 22 parkeringsplatser i markplanet samt 10 parkeringsplatser i garage i intilliggande fastighet.

Under räkenskapsåret har 7 bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2012. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med 2028 utgår full fastighetsavgift.

Föreningen är tillsammans med brf Ekkällan 3, delägare i gemensamhetsanläggningar med underjordiskt garage, sopåtervinningsrum samt fördröjningsmagasin för dagvatten.

Föreningen kommer också att bli i gemensamhetsanläggningar avseende kör- och gångytor, parkeringsytor, planteringar, belysning, ledningar och anordningar för dagvatten inklusive brunnar samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen kommer fram till det att dessa gemensamhetsanläggningar är registrerade debiteras sin andel av gemensamhetskostnaderna. Dessa }
}

gemensamhetsanläggningar bedöms bli fastställda och registrerade under 2017.

Till förmån för föreningen finns servitut avseende rätt till motorvärmare med tillhörande ledningar, rätt till spillvattenledningar och brunnar samt rätt till underjordisk sopbehållare inom intilliggande fastighet.

Föreningen har under året förnyat avtal med FF fastighetsservice AB om teknisk förvaltning. Avtalet gäller till utgången av 2017 med automatisk förlängning med ett år och en uppsägningstid på 7 månader.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF) om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till utgången av 2017 med automatisk förlängning och en uppsägningstid på 6 månader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gemensamma regelbundna protokollförda möten med representanter för styrelserna för grannföreningarna Ekkällan 2 och Ekkällan 3 genomförts. Gemensamma frågor som gemensamhetsanläggningar och kontakter med JM har avhandlats. På mötena deltar normalt ordföranden och ytterligare en representant från varje förening. Under året har brf Ekkällan 2 och brf Ekkällan 3 slagits samman till en bostadsrättsförening, Ekkällan 3.

Föreningens hemsida hos E-grannar, som togs i drift under 2015, har under året utvecklats och utnyttjas fullt ut för information och kommunikation.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Styrelsen har beslutat att för 2017 avsätta 227 000 kr (87 kr/m² boarea) i överensstämmelse med den underhållsplan som tagits fram och fastställts under 2015.

Från och med 1 januari 2016 sänktes årsavgifterna med 10%. Avgifterna för 2016 blev därmed i genomsnitt 595 kr/m². Samtidigt höjdes dock avgifterna för parkeringsplatser till 300 kr/mån för att avgifterna skulle vara likvärdiga med vad som är normalt i andra brf inom området.

Styrelsen har med hänsyn till genomförda och förväntade låneomsättningar beslutat att avgifterna för 2017 skall vara oförändrade.

Under året har föreningen amorterat 675 000 kr. Föreningens lån är placerade till villkor som framgår av not 9.

Under året har styrelsen tillsammans med elleverantören, Tekniska Verken, arbetat med att försöka sänka elkostnaderna för föreningens medlemmar med gemensamt abonnemang som ger lägre fast kostnad och sedan fördela kostnaderna m h t förbrukning. Till slut visade det sig dock att fördelarna med detta långsiktigt inte uppvägade riskerna varför styrelsen lyfte frågan till föreningsstämman som beslutade att inte gå vidare med ärendet.

Blomgruppen, under ledning av Gunilla Sjunnesson, har ordnat blommor vid entréerna och vid uteplats mellan föreningens hus.

Kommunen har presenterat förslag till detaljplan för området Smedstad 1:24, söder om Ekkälleskolan och även anordnat en särskild informationsträff om detta. Styrelsen har yttrat sig över detta och bl a framfört farhågor om att detaljplanen innebär en alltför hård exploatering av området och att det kommer att medföra att de parkeringsproblem som redan finns inom Södra Ekkällan kommer att förvärras väsentligt. j

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	1 845 279	1 962 943	1 912 224	1 932 919
Resultat efter finansiella poster	kr	-33 433	-119 756	-362 441	220 617
Soliditet	%	72	72	71	71
Likviditet	%	124	133	167	89
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	595	661	648	648
Låneskuld per totala kvm	kr	9 262	9 520	9 761	9 809
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	49	47	52	48

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	45 008 000	19 562 000	274 890	-366 387	-119 756
Reservering till yttre fond			227 000	-227 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-119 756	119 756
Årets resultat					<u>-33 433</u>
Belopp vid årets utgång	45 008 000	19 562 000	501 890	-713 143	-33 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-713 143
Årets resultat	-33 433
	<u>-746 576</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	227 000
I ny räkning balanseras	-973 576
	<u>-746 576</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-33 433
Dispositioner	-227 000
	<u>-260 433</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 728 890 j

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 845 279	1 962 943
Summa rörelseintäkter		1 845 279	1 962 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-575 917	-580 551
Övriga externa kostnader	4	-79 403	-95 109
Arvoden och personalkostnader	5	-74 472	-50 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-715 012	-715 012
Summa rörelsekostnader		-1 444 804	-1 441 536
Rörelseresultat		400 475	521 407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	929	1 767
Räntekostnader		-434 837	-642 930
Summa finansiella poster		-433 908	-641 163
Resultat efter finansiella poster		-33 433	-119 756
Årets resultat		-33 433	-119 756
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-33 433	-119 756
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-227 000	-227 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-260 433	-346 756

Brf Ekkällan
769622-0917

6(12)

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

88 242 576

88 957 588

Summa materiella anläggningstillgångar

88 242 576

88 957 588

Summa anläggningstillgångar

88 242 576

88 957 588

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

4 592

12 290

651 041

603 143

22 209

28 180

Summa kortfristiga fordringar

677 842

643 613

Summa omsättningstillgångar

677 842

643 613

Summa tillgångar

88 920 418

89 601 201

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

64 570 000

64 570 000

Fond för yttre underhåll

501 890

274 890

Summa bundet eget kapital

65 071 890

64 844 890

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-713 143

-366 387

Årets resultat

-33 433

-119 756

Summa fritt eget kapital

-746 576

-486 143

Summa eget kapital

64 325 314

64 358 747

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

24 047 968

24 772 968

Summa långfristiga skulder

24 047 968

24 772 968

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

200 000

150 000

Leverantörsskulder

47 207

46 419

Skatteskulder

1 264

0

Övriga skulder

11

0

1 050

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

298 665

272 017

Summa kortfristiga skulder

547 136

469 486

Summa eget kapital och skulder

88 920 418

89 601 201

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år med undantag för redovisningsprincip avseende redovisning av styrelsearvode. Styrelsearvodet redovisas som en kostnad det år beslutet om arvode tas, jämfört med tidigare år då styrelsearvodet periodiserades utifrån mandatperiod.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år Sista avskrivningsår 2112.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 557 336	1 730 352
Hyror parkering	179 100	120 800
Vattenavgifter	31 623	32 261
Kabel-TV avgifter	93 312	93 312
Övriga hyrestillägg	3 603	3 603
Återförda reserveringar	55	4 402
Brutto	1 865 029	1 984 730
Hyresförluster vakanser parkering	-18 350	-21 787
Övriga vakanser hyresförluster	-1 400	0
Summa nettoomsättning	<u>1 845 279</u>	<u>1 962 943</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	87 731	74 667
Reparationer, löpande underhåll	34 080	19 071
Elavgifter	100 406	95 775
Uppvärmning	128 471	122 967
Vatten och avlopp	65 886	60 926
Renhållning	37 775	38 926
Försäkringar	12 930	12 178
Avgift till gemensamhetsanläggning	7 562	60 000
Kabel-TV / Internet	93 601	93 592
Övriga fastighetskostnader	2 424	2 449
Fastighetsavgift/fastighetskatt	5 050	0
Summa driftskostnader	<u>575 916</u>	<u>580 551</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Hyra av lokal	5 000	1 250
Förbrukningsinventarier	0	4 783
Kontorsmaterial	0	778
Porto	35	84
Revision	9 500	11 875
Föreningsmöten	1 578	14 100
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 615	54 280
Övriga förvaltningskostnader	2 498	3 888
Övriga externa kostnader	4 177	4 071
Summa övriga externa kostnader	<u>79 403</u>	<u>95 109</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse*	59 200	42 400
Sociala kostnader	15 272	8 464
Summa arvoden, personalkostnader	<u>74 472</u>	<u>50 864</u>

*Arvodet för 2016/2017 är 44 300 kr. Resterande 14 900 kr avser tidigare mandatperiod. j

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	703	1 766
Övriga ränteintäkter	226	1
Summa finansiella intäkter	<u>929</u>	<u>1 767</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 898 618	70 898 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 898 618	70 898 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 542 412	-827 400
Årets avskrivningar	-715 012	-715 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 257 424	-1 542 412
Utgående planenligt värde	<u>68 641 194</u>	<u>69 356 206</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 601 382	19 601 382
Utgående planenligt värde	19 601 382	19 601 382
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>88 242 576</u>	<u>88 957 588</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 505 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	9 400 000
	<u>47 105 000</u>	<u>43 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 600 000	43 400 000
Lokaler	505 000	0
	<u>47 105 000</u>	<u>43 400 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	100	100
Fordran JM	-405	10 535
Fordran varmvattenavgifter	13 782	13 445
Klientmedel i SHB	637 564	578 263
Övriga fordringar	0	800
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>651 041</u>	<u>603 143</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	1,28	2019-04-16	7 902 500
Länsförsäkringar Hypotek	1,54	2017-09-30	8 495 468
Länsförsäkringar Hypotek	1,45	2020-06-30	7 850 000
Summa:			24 247 968
Avgår kortfristig del			-200 000
Summa skulder till kreditinstitut			24 047 968
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			23 247 968

Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	25 930 000	25 930 000
Summa ställda säkerheter	<u>25 930 000</u>	<u>25 930 000</u>

Not 11 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skulder till MBF	0	1 050
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 050</u>

Linköping 2017-04-19



Gert Sjunnesson
Ordförande



Roger Wännström



Göran Hägg


Anna-Karin Andersson


Kenneth Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-24.

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekkällan
organisationsnummer 769622-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekkällan för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt Internationals Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekkällan för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

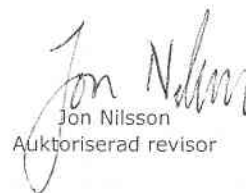
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 24 april 2017

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor