

KALLELSE

Styrelsen för Brf. Strandvillorna i Täby kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TISDAG DEN 24 APRIL 2018, KL. 19.00, UMAMI CAFÉ, CATALINATORGET

DAGORDNING

Stämman öppnas

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och ombud
2. Val av ordförande på stämman
3. Val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning om revisionsberättelse
9. Fastställande av resultat och balansräkning
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor
15. Val av valberedning
16. Förslag till ändring av stadgarna (se bilaga)
17. Motioner
18. Fasadfrågan
18. Avslutning av föreningsstämman

Styrelsen önskar alla varmt välkomna

Förslag till stadgeändringar, föreningsstämma 2018

Stämman beslutade om nedan ändringar på föregående årsstämma 2017.
För att dessa slutgiltigt ska kunna införas i stadgarna krävs två stämmobeslut.

A: Nedanstående förslag till ändringar är föranledda av förändringar gjorda i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen;

§14. Styrelsens åliggande

- att senast sex veckor före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt

- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten från kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§15. Revisor.

Det åligger revisor

*- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning, samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma avge revisionsberättelse till styrelsen.*

§17. Kallelse till stämma.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

§21. Röstning, ombud och biträde.

En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. *Biträde har yttranderätt.*

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

B: Följande ändringar föreslås av styrelsen

§9. Styrelse

Styrelsens ordförande behöver inte vara medlem i föreningen.

§10. Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv förutom styrelseordförande som väljs av stämman.

§27. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

Följande mening föreslås läggas till efter sista stycket

"Åtgärder som inte kräver styrelsens tillstånd ska anmälas skriftligen till styrelsen med angivande av vem som kommer att utföra arbetet."



Årsredovisning för

Brf Strandvillorna i Täby

769608-8439

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandvillorna i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens sextonde verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Täby Kommun.

Alla belopp redovisas i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet omfattar 5 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 40 bostadsrätter belägna i kvarteret Hydroplanet 1 i Täby kommun. Den totala boarean är ca 4 145 m².

Lägenhetsfördelningen är:

20 st 3 rum och kök

20 st 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Gemensamhetsanläggningar

2007 bildades en gemensamhetsanläggning, Södra Catalinagränds Samfällighetsförening (SCS), tillsammans med övriga föreningar i den södra delen av området för drift och underhåll av bl a gator, VA-ledningar, garage, P-platser och belysning (totalt sju stycken anläggningar som inte ligger under kommunens ansvar).

2010 bildades Högernäs Strands Forum (HSF) som utgör ett forum för samtliga bostadsrättsföreningar vid Högernäs Strand för hantering av frågor av gemensamt intresse och gemensam information.

Fastighetens tekniska status och långsiktiga värde

Under 2006 genomfördes en professionell utredning och ett upprättande av en underhålls- och förvaltningsplan för föreningen. Den fastställer en avsättning till föreningens fond för yttre underhåll med minst 204 000 kronor (motsvarande ca 50kr/m² boarea), vilket för 2016 uppräknats med index till 225 000 kronor. Dessa fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten i enlighet med föreningens stadgar.

Avskrivningar på byggnader

Fram till år 2013 har avskrivningar gjorts med successivt årligt ökande belopp, med målsättningen att uppnå en fast avskrivningsnivå på 650 000 kronor år 2016, vilket skulle motsvara 0,50 % av byggnadernas anskaffningsvärde. Emellertid kom Bokföringsnämnden med nya regler under 2014, vilka kräver rak avskrivning (samma belopp varje år). I samråd med vår revisor har avskrivningstakten fastställts till 120 år, räknat från byggnadsåret, och den årliga avskrivningen uppgår därmed till 1 160 000 kr från 2014. Innan dess var avskrivningen enbart 650 000 kr per år.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har jouravtal med WIAB som inkluderar tekniskt underhåll och felanmälan. Vissa smärre förvaltningsuppgifter sköts i egen regi.

Trädgårdsgrupp

Det finns en trädgårdsgrupp som inför styrelsen ansvarar för att omgärdande mark med träd, buskar och gräsmattor sköts på ett trevligt sätt. Arbetet utförs via ett avtal med Bokdal Trädgårdsanläggning AB. Den sammankallande personen i trädgårdsgruppen har varit Ellen Svensson (Hus 2).

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Norrorts Boserice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt fokuserat på frågor som bedömts vara viktiga för föreningens utveckling och fastighetens långsiktiga värdeutveckling, såsom ekonomi och administration, leverantörsavtal och leverantörsfrågor, drift och underhåll, medlemsfrågor samt föreningens förhållande till samfällighetsföreningen och kommunen.

4



Styrelsen vill särskilt informera om följande händelser:

Vi har sänkt debiteringen för samtliga p-platser samt erbjuder numera förråden kostnadsfritt.

En hjärtstartare har införskaffats och placerats i hus 3.

En fuktbesiktning av fasaderna har utförts under hösten.

Cirka 300 kvm. ny gräsmatta har anlagts som ersättning för tidigare rabatter framför häckarna vid respektive uteplatser.

Vi har numera enbart en entreprenör för sophämtningen. Vissa fraktioner har fått utökade tömningsintervaller.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 60 (61) medlemmar.

Under året har 7 (0) överlåtelse skett.

Föreningsfrågor

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen andrahandsuthyrning finns fn.

Föreningen har en hemsida (www.strandvillorna.se) för information till och kontakt med medlemmarna. Information om området finns även på Hägernäs Strands Forums hemsida (www.hagernasstrand.se)

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat exklusive avskrivningar är 742 366 kr.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastigheten, som fördigställdes år 2003 (värdeår), har av skatteverket åsatts ett taxeringsvärde av 79 341 000 kr, varav byggnadsvärdet är 53 341 000 kr. Kostnaden för fastighetsskatt och fastighetsavgift var under året 2016 93 050 kr.

Styrelse

Vid den ordinarie föreningsstämman den 6 april 2017 och konstituerande möte sammansattes styrelsen enligt nedan:

Anders Scheef	Ledamot, ordförande
Inga Emtell	Ledamot, Ekonomi
Helén Martin	Ledamot, Sekreterare
Leif Odselius	Ledamot, Fastighetsfrågor / Nycklar
Gunnar Anderling	Suppleant, P-platser / Förråd
Ann Wånander	Suppleant

Michael Schmidt har varit webbansvarig

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

Styrelsen har hållit 10 (9) protokollförda sammanträden.

Styrelsearbetet har till stor del präglats av ekonomistyrning, frågor relaterade till underhåll och drift samt medlemskommunikation.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Revisor

Revisor är Carina Toresson på Toresson Revision AB, vald på 1 år.

Valberedning

I valberedningen har ingått Kerstin Förberg och Mats Walberg.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Genomsnittlig skuldränta %	1,4	1,5	1,9	2,6
Lån per kvm bostadsyta kr	7 526	7 711	7 934	8 221
Fastighetens belåningsgrad %	19,4	19,7	20,1	20,7
Lån i förhållande till tax.värde %	39,3	40,3	42,6	44,2
Genomsnittlig årsavgift kr/m2	656	656	656	656
Nettoomsättning	3 148 328	3 231 619	3 239 348	3 243 468
Resultat efter finansiella poster	-423 391	-275 632	-358 614	-136 256
Soliditet, %	80	80	80	80

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 343 000	-	2 039 038	-1 426 982	-275 632
Disposition av föregående års resultat			225 000	-500 632	275 632
Årets resultat					-423 391
Belopp vid årets utgång	130 343 000	-	2 264 038	-1 927 614	-423 391

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-1 927 614
Årets resultat	-423 391
	-2 351 005

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas så att

Till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	225 000
I ny räkning överförs	-2 576 005
	-2 351 005

Föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt framgår av nedanstående resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 719 668	2 719 668
Hysesintäkter		428 180	511 680
Övriga intäkter		480	271
Summa intäkter		3 148 328	3 231 619
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-165 580	-215 534
Driftkostnader	1	-1 611 680	-1 455 519
Administrationskostnader	2	-87 908	-72 607
Styrelsearvoden inkl soc avg	3	-109 958	-104 812
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 975 126	-1 848 472
Avskrivning byggnad		-1 160 000	-1 160 000
Avskrivning installationer		-5 757	-5 757
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		7 445	217 390
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter	2	-	-
Räntekostnader för fastighetslån		-430 838	-493 022
Summa resultat från finansiella investeringar		-430 836	-493 022
RESULTAT FÖRE SKATT		-423 391	-275 632
ARETS RESULTAT		-423 391	-275 632



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	161 186 420	162 346 420
Installationer	5	86 353	92 110
Summa materiella anläggningstillgångar		161 272 773	162 438 530
Summa anläggningstillgångar		161 272 773	162 438 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	143 591	94 054
Summa kortfristiga fordringar		143 593	94 054
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		815 451	845 625
Summa kassa och bank		815 451	845 625
Summa omsättningstillgångar		959 044	939 679
SUMMA TILLGÅNGAR		162 231 817	163 378 209

d
JG

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		130 343 000	130 343 000
Föreningens fond för yttre underhåll		2 264 038	2 039 038
Summa bundet eget kapital		132 607 038	132 382 038
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 927 614	-1 426 982
Årets resultat		-423 391	-275 632
Summa fritt eget kapital		-2 351 005	-1 702 614
Summa eget kapital		130 256 033	130 679 424
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	30 870 017	31 630 261
Summa långfristiga skulder		30 870 017	31 630 261
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		325 192	332 508
Leverantörsskulder		122 264	82 018
Skatteskulder		187 480	166 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	470 831	487 575
Summa kortfristiga skulder		1 105 767	1 068 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 231 817	163 378 209

Handwritten signature and initials.

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med start 2014 enligt en rak avskrivningsplan beräknat på 120 år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Driftskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Trädgårdsskötsel	158 706	74 709
Städning	83 280	81 720
Sommar/vinterunderhåll	33 740	36 750
Gemensamhetsanläggning	190 578	176 316
Hiss kostnader	87 188	86 759
El	47 049	46 688
Värme	549 480	524 159
Vatten	98 190	97 723
Sophämtning	74 463	51 589
Fastighetsförsäkring	47 589	39 222
Kabel-TV	146 729	146 614
Städdag / aktivitet	258	220
Fastighetsskatt	94 430	93 050
	1 611 680	1 455 519

Not 2 Administrationskostnader

Telefon och porto	1 741	322
IT-kostnader	2 453	1 878
Revisionsarvode	13 750	13 750
Ekonomisk förvaltning	46 582	44 365
Möteskostnad stämma	13 440	2 599
Övriga administrationskostnader	6 219	7 659
Ekonomisk förvaltning uppdrag utöver avtal	3 723	2 034
	87 908	72 607

Not 3 Styrelsearvoden

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode	90 000	84 500
Sociala kostnader	19 958	20 312
	<u>109 958</u>	<u>104 812</u>

Not 4 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	130 405 100	130 405 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	<u>130 405 100</u>	<u>130 405 100</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 353 580	-5 193 580
Årets avskrivningar	-1 160 000	-1 160 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 513 580</u>	<u>-6 353 580</u>
Ingående anskaffningsvärde	38 294 900	38 294 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	<u>38 294 900</u>	<u>38 294 900</u>
Bokfört värde byggnad och mark	<u>161 186 420</u>	<u>162 346 420</u>
Taxeringsvärde byggnader	53 341 000	53 341 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
	<u>79 341 000</u>	<u>79 341 000</u>

Not 5 Installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	115 138	115 138
	<u>115 138</u>	<u>115 138</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 028	-17 271
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 757	-5 757
	<u>-28 785</u>	<u>-23 028</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>86 353</u>	<u>92 110</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	22 405	25 184
Handelsbanken	17 946	-
Förutbetald kabel tv	37 883	36 681
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	12 602	13 320
Gemensamhetsanläggning	47 120	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 635	18 869
	<u>143 591</u>	<u>94 054</u>

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	1,15 %	2019-04-30	9 565 780	9 671 128
Stadshypotek	1,40 %	2020-03-30	11 654 429	11 774 273
Stadshypotek	1,14 %	2021-09-01	9 975 000	10 517 368
Kortfristig del av långfristig skuld			-325 192	-332 508
			30 870 017	31 630 261
<i>Fastighetsinteckningar</i>			38 400 000	38 400 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearv	90 000	80 000
Upplupna sociala kostnader	28 000	25 000
Upplupna utgiftsräntor	13 754	5 806
Förskottsbetald årsavgift	241 653	261 371
EI	6 588	-
Städning	6 966	6 810
Värme	65 868	62 946
Snöröjning	-	4 875
Övriga upplupna kostnader	4 002	26 767
	470 831	487 575

Täby den ^{21/3-18}


Anders Scheef
Ordförande


Helén Martin
Ledamot


Inga Emtell
Ledamot


Leif Odselius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{21/3-18}


Carina Toresson
Toresson Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandvillorna i Täby, org.nr 769608-8439.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Strandvillorna i Täby för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 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 god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Strandvillorna i Täby för räkenskapsåret 2017 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 21/3 2018



Carina Toresson