



Årsredovisning 2017  
Brf Vibble Tvinnaregården  
Org. 769632-7357

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentaforvaltning.se)  
[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

**Föreningens fastighet**, Gotland Västerhejde Vibble 1:457 i Stockholms kommun förvärvades 2017-06-21.

Föreningens fastighet består av 14 flerbostadshus på adress Vibble Tvinnaregården 2-226. Fastigheten byggdes 1989 och har värdeår 1989.

Föreningen äger tillhörande mark.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 861 kvm, varav 7 734 kvm utgör lägenhetsyta och 127 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
50 st 2 rum och kök  
56 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 81 upplåtna med bostadsrätt och 31 med hyresrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Arriba Byggnads AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2016-08-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-03-23. Styrelsen har sitt säte i Visby.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 0 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 110. Antalet medlemmar som utträtt under året är 0. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 110. Under året har 6 överlåtelser skett och 81 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

**Styrelsen** har sedan extra föreningsstämma, 2017-09-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christoffer Rooth	ledamot/ordf. t.o.m. 18-04-19
Richard Närsten	ledamot/ordf. fr.o.m. 18-04-19
Gabriella Neuman	ledamot vice ordf.
Ewa Granath	ledamot/sekr.
Johan Dufvenmark	ledamot
Liz Rees	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

**Valberedning** saknas.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

- 21/6-17 köpte BRF Tvinnaregården upp fastigheterna på Tvinnaregatan nr 2-224 officiellt. Majoriteten av hyresgästerna väljer att köpa sina hyresrätter.
- Intäkterna som kommer in till BRF Tvinnaregården kommer bland annat att gå till fasadrenoveringen av alla fastigheter samt carportarna med start våren/sommaren 2018.
- För alla som köpte sina lägenheter 2017 ingår en fond på 30.000 kr som man får hämta ut vid renovering/ reparationer av sin bostadsrätt.
- Agenten valdes till ekonomisk förvaltare.
- Styrelsen införskaffade telefon och mail dit boenden kan ringa, maila och fel-anmäla.
- 14/12 anordnades en Glöggträff i lokalen för alla boenden.
- Styrelsen har antagit policyn Huskurage och är stolta över att vara först på Gotland med detta.
- Avtalet med Nokas avslutades, vi har ingen parkeringsövervakning.

Föreningens resultat för år 2017 är -821 Kkr. I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 431 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 610 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 610 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 5 608 Kkr. Anledningen till detta är bl.a. att föreningen under året har upplåtit 81 lägenheter vilket har inbringat 54,3 Mkr. Man har tagit upp 53,5 Mkr i lån och fastigheten köptes för 105,4 Mkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

- Arriba har gjort åtgärder gällande utomhusmiljön genom att toppa och såga ner träd, samt klippt buskar i området.
- Viss uppfräschning av områdets tvättstuga, en ny tvättmaskin, en ny torktumlare samt en ny varmvattenberedare.
- Fönster i vissa lägenheter är bytta pga. att de ej var täta och att det regnade in.
- Varmvattenberedare byts ut när de gamla går sönder och en del byten har skett under 2017.

### Efter räkenskapsåret:

- Renovering i form av målning av föreningslokalen har gjorts invändigt och inköp av koställ, hatthyllor, lampor och stolar till lokalen.
- Beslut att anlita firmorna Lars-Henning Larsson & CO AB samt Kibbas Snickarservice AB som ska utföra renovering av fasader, carportar, förråd samt föreningslokal.
- Avloppen var tvungna att repareras akut eftersom det var stopp och motorerna var trasiga.
- Felanmälan mail finns nu på felanmälan@tvinnaregarden.se.
- Arriba får fortsatt förtroende att förvalta vårt bostadsområde.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till ca 5 500 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering fasader och carportar	2018	5500
Renovering hyresrätter, kostnad beror på behov	2018	

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>						
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond						
Balanseras i ny räkning						
Upplåtelser	53 722 500	611 580				54 334 080
Årets resultat					-820 928	-820 928
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 722 500</b>	<b>611 580</b>			<b>-820 928</b>	<b>53 513 152</b>

## Flerårsöversikt

	2017
Nettoomsättning, kr	2 325 644
Resultat efter finansiella poster, kr	-820 928
Soliditet, %	48,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	222
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 674
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	9 607
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,25
Fastighetens belåningsgrad, % **	52,0

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	-820 928
	<hr/>
	-820 928
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	51 622
I ny räkning överföres	-872 550
	<hr/>
	-820 928

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*Su*

## RESULTATRÄKNING

		2017-01-01
	Not	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 325 644
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 325 644</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Driftkostnader	3	-1 043 221
Övriga externa kostnader	4	-196 068
Personalkostnader		-137 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 431 082
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 808 099</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-482 455</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader		-338 473
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-338 473</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-820 928</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-820 928</b>

Sp

## BALANSRÄKNING

2017-12-31

	Not	
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	5	103 961 573
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 961 573</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	6	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 011 573</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar		33 062
Övriga fordringar		19 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 776
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 124</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>5 607 897</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 723 021</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 734 594</b>

*gr*

## KASSAFLÖDESANALYS

2017-01-01

2017-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-482 455
Avskrivningar	1 431 082
Erlagd ränta	-338 473

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

610 154

### Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-33 062
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-82 062
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	9 736
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	2 684 997

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 189 763

### Investeringsverksamheten

Förvärv av bolag	-50 000
Köpeskilling fastighetsköp	-105 392 655

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-105 442 655

### Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	53 722 500
Inbetalda upplåtelseavgifter	611 580
Upptagna långfristiga lån	53 526 709

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

107 860 789

### Förändring av likvida medel

5 607 897



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning. År 2017 är föreningens första räkenskapsår och det saknas jämförelseår för verksamheten.

#### **Fastighetsskatt/avgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen. Fastighetsskatten för 2017 reglerades i samband med fastighetsköpet.

#### **Yttre fond**

Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2017</b>
	Årsavgifter bostäder	1 239 202
	Hyresintäkter bostäder	1 085 761
	Övriga intäkter	681
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 325 644</b>

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2017</b>
	Städ	4 322
	Marskötsel	73 507
	El	55 923
	Vatten	282 136
	Sophämtning	130 475
	Reparationer och underhåll	379 786
	Försäkringspremie	41 862
	Fastighetsskatt	75 210
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 043 221</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>
	Ekonomisk förvaltning	62 942
	Konsultarvoden	63 564
	Ersättningar till revisor	25 000
	Övriga externa kostnader	44 562
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>196 068</b>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsköp	105 392 655
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 392 655
	Årets avskrivningar	-1 431 082
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 431 082
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 961 573</b>
	Redovisat värde byggnader	82 308 121
	Redovisat värde mark	21 653 452
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>103 961 573</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>	
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	51 622 000
	varav byggnader:	41 016 000



## NOTER

### Not 6 Andelar i koncernföretag 2017-12-31

Företag	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer			
Goldcup 14761 AB			50 000
559109-8727	Stockholm	100%	
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>			<b>50 000</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2017-12-31

Förutbetald försäkring	32 583
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	30 193
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>62 776</b>

### Not 8 Långfristiga skulder 2017-12-31

Amortering inom 1 år	571 439
Amortering inom 2 till 5 år	2 285 756
Amortering efter 5 år	51 240 953
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>53 526 709</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2021-06-21	1,74	190 443	18 029 400
SBAB	rör	1,00	190 498	18 034 374
SBAB	2019-06-21	1,10	190 498	18 034 374
<b>Summa</b>			<b>571 439</b>	<b>54 098 148</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>571 439</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>53 526 709</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2017-12-31

Förskottsbetalda hyror/avgifter jan	307 365
Uppl räntekostnad	1 923
Uppl el/vatten/sophämtning	202 555
Uppl kostnad revision	25 000
Övriga upplupna kostnader	38 264
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>575 107</b>

5

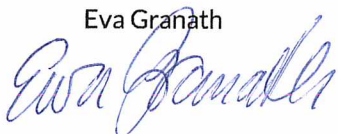
## NOTER

### Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	89 590 000
Ansvarsförbindelse inre fond	1 516 648
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>91 106 648</b>

Visby 2018-

Eva Granåth



Gabriella Neuman



Johan Dufvenmark



Richard Närsten



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5-2018.

Deloitte AB



Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vibble Tvinnaregården  
organisationsnummer 769632-7357

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vibble Tvinnaregården för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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, förfalskning, 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 eventuella 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 Vibble Tvinnaregården för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 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 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 28 maj 2018

Deloitte AB

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor