

Årsredovisning för
Brf Pinus Strobilus
769602-5357

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pinus strobilus (organisationsnummer 769602-5357) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 10 oktober 1997 och nuvarande stadgar registrerades 5 juni 2002 hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten den 1 juni 1999.

Föreningen är ett äkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Tallkotten 2 i Stockholms stad omfattande gatuadresserna Engelbrektsgratan 43a, 43b, 43c samt Rådmanngatan 1a och 1b. På fastigheten finns två bostadshus som byggdes 1883-84 respektive 1925-27. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	lägenheter, bostadsrätt	4 036
3	lokaler, hyresrätt	176

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 26 maj 2016. En extra föreningsstämma avhölls den 7 september 2016, som behandlade ändringar i stadgarna.

Styrelsen har utgjorts av:

Björn Åke Wilsenius	ordförande
Katrin Eidefeldt	sekreterare
Hans Strömvall.	ledamot
Martin Sjöberg	ledamot
Christopher Fällman	ledamot
Åsa Tham	ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen i två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Christina Gotting och förtroendevald revisor har varit Marcus Sandgren.

Valberedningen har utgjorts Anders Halvarsson, Anders Häggström och Britt Sahlström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Fastigheten genomgick under åren 2000-2002 en i det närmaste totalreovering. Tre nya vindsvåningar byggdes, avlopps- och vattenstammar byttes, elstigar och gruppcentraler byttes och bredband installerades.

- Ny tvättstuga, bastu och snickeriverkstad samt samlingslokal byggdes i fastighetens källare.
- 2005 och 2010 byggdes sammanlagt 20 balkonger som i sin helhet finansierades av berörda bostadsinnehavare.
- 2006 reovering av fasader inklusive fönsterkarmar, samt förbättringsarbeten av plåttak.
- 2007 installerades delvis ny värmeregleringsutrustning.
- 2009 reoverades rökkanaler.
- 2011 målades och dekorationsmålades entré i 43b.
- 2012 gjordes en stamspolning av hela fastigheten.
- 2012 trapphuset i 43a målades och dekorationsmålades.
- 2012 OVK besiktning genomfördes och automatisk dörröppnare installerades på Rådmansgatan 1b.
- 2013 samtliga äldre åtta balkonger reoverades.
- 2013 stamventiler i källaren byttes.
- 2013 32 kvm av uthyrningslägenheten 12 såldes till grannlägenheten. Köpeskillingen användes i sin helhet till amortering av föreningens lån.
- 2014 installation av bullerglas i fd. lokalen i 43b nb som vetter mot Rådmansgatan.
- 2014 installation av backventil i källarplan för att undvika framtida översvämningar i källare och lägenheter.
- 2014 medlemmarna erbjöds att få miljökvarnar installerade för att kunna reducera antal sopkärl och hämtningar på gården samt bidra till miljöförbättring. Ungefär hälften av lägenheterna har installerat miljökvarnar för avfall.
- 2015 två nya bostadsrätter bildades genom försäljning och ombyggnation av en hyreslägenhet.
- 2015 bergvärme installerades.
- 2015 fiber genom Stockholms Stadsnät drogs in.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgifterna för december månad efterskänktes.

Trapphuset på Rådmansgatan 1B fräschades upp med hjälp av dekorationsmålare. Avtalet med Fortum värme sades upp med anledning av att bergvärmen har installerats. Därutöver installerades en elpanna. Avtalet med hissreparatören Jürk sades upp och nytt avtal tecknades med Hisskontakt i Norden AB, som gäller från 1 januari 2017. Ett tillgängligt utrymme i källaren har omgjorts till pingisrum. I slutet av räkenskapsåret installerades en ramp i entrén på Rådmansgatan 1B för att underlätta sophämtningen.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 75 st. Under året har 2 st. tillkommit. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 77 st.



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av P.O.S. Konsult och Fastighetsförvaltning som gör löpande besiktning av fastigheten.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 849	1 919	2 115	2 173
Resultat efter fin. poster (tkr)	394	-12	-43	92
Soliditet (%)	95,6%	93,7%	88,1%	88,0%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter+ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 699 745	18 219 198	2 413 361	-2 057 298	-11 835	51 263 171
Reservering till fond för yttre underhåll			315 663	-315 663		
Balanseras i ny räkning				-11 835	11 835	
Årets resultat					393 723	393 723
Belopp vid årets utgång	32 699 745	18 219 198	2 729 024	-2 384 796	393 723	51 656 894



Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 384 796
Årets resultat	<u>393 723</u>
Totalt	-1 991 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-356 613
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	30 000
Balanseras i ny räkning	<u>-2 317 686</u>
Totalt	-1 991 073

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 848 545	1 918 539
Summa rörelseintäkter		1 848 545	1 918 539
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 042 629	-1 501 495
Övriga externa kostnader	4	-56 155	-39 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 848	-391 640
Summa rörelsekostnader		-1 505 632	-1 932 185
Rörelseresultat		342 913	-13 646
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 311	72 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 501	-70 480
Summa finansiella poster		50 810	1 812
Resultat efter finansiella poster		393 723	-11 834
Resultat före skatt		393 723	-11 834
Skatter			
Årets resultat		393 723	-11 835



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 809 061	53 180 940
Inventarier, maskiner och installationer	6	249 873	284 842
Summa materiella anläggningstillgångar		53 058 934	53 465 782
Summa anläggningstillgångar		53 058 934	53 465 782
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	903 992	1 199 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 641	29 426
Summa kortfristiga fordringar		966 633	1 229 376
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	4 916	4 889
Summa kassa och bank		4 916	4 889
Summa omsättningstillgångar		971 549	1 234 265
SUMMA TILLGÅNGAR		54 030 483	54 700 047



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 323 631	50 323 631
Fond för yttre underhåll		2 729 024	2 413 361
Kapitaltillskott		595 312	595 312
Summa bundet eget kapital		53 647 967	53 332 304
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 384 796	-2 057 298
Årets resultat		393 723	-11 835
Summa fritt eget kapital		-1 991 073	-2 069 133
Summa eget kapital		51 656 894	51 263 171
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	3 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		71 245	177 078
Skatteskulder		-	2 434
Övriga skulder		53 500	52 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 844	204 944
Summa kortfristiga skulder		373 589	436 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 030 483	54 700 047



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	2-10%	(2-10%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 455 355	1 557 151
Hyror	388 992	344 258
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 213	17 130
Övriga hyresintäkter	-15	-
	<u>1 848 545</u>	<u>1 918 539</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	57 879	58 273
Städning	108 000	108 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 730	18 164
Snöröjning	27 750	51 913
Reparationer	74 436	184 183
El	126 709	60 523
Uppvärmning	68 076	375 617
Vatten	83 174	74 247
Sophämtning	44 052	41 522
Försäkringspremie	50 108	45 701
Självrisk	22 250	60 560
Avgäld	27 872	-
Fastighetsavgift 2014+2015, korrigerig	-4 920	-
Fastighetsavgift bostäder	55 792	54 692
Fastighetsskatt lokaler	38 710	72 210
Övriga fastighetskostnader	24 244	26 530
Kabel-tv/Bredband/IT	89 891	16 195
Förvaltningsarvode ekonomi	82 549	79 305
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 413	-
Panter och överlåtelse	4 206	17 128
Övriga externa tjänster	8 708	7 693
	<u>1 012 629</u>	<u>1 352 456</u>
Underhåll		
Byggnad	30 000	-
Tak	-	129 001
Miljökvarnar	-	20 038
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 042 629</u>	<u>1 501 495</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	405	350
Konsultarvode	35 875	23 325
Revisionarvode	19 875	15 375
Summa	<u>56 155</u>	<u>39 050</u>



Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 587 300	34 587 300
-Ombyggnad	7 615 630	4 939 991
-Nyanskaffningar	-	2 675 639
-Mark	13 397 300	13 397 300
	<u>55 600 230</u>	<u>55 600 230</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 419 290	-2 069 312
-Årets avskrivning enligt plan	-371 879	-349 978
	<u>-2 791 169</u>	<u>-2 419 290</u>
Redovisat värde vid årets slut	52 809 061	53 180 940
Taxeringsvärde		
Byggnader	37 667 000	40 055 000
Mark	81 204 000	65 166 000
	<u>118 871 000</u>	<u>105 221 000</u>
Bostäder	115 000 000	98 000 000
Lokaler	3 871 000	7 221 000
	<u>118 871 000</u>	<u>105 221 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	444 760	144 876
-Nyanskaffningar	-	299 884
	<u>444 760</u>	<u>444 760</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-159 918	-118 256
-Årets avskrivning enligt plan	-34 969	-41 662
	<u>-194 887</u>	<u>-159 918</u>
Redovisat värde vid årets slut	249 873	284 842

ey

BW

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran	41 579	9 179
Skattekontot	26 969	26 706
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	832 420	1 164 065
Medlemsfordran	3 024	-
	<u>903 992</u>	<u>1 199 950</u>

Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	4 916	4 889
Summa	<u>4 916</u>	<u>4 889</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek		1,15%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek			-	-1 000 000	1 000 000
			<u>2 000 000</u>		<u>3 000 000</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000
Summa ställda säkerheter	<u>18 750 000</u>	<u>18 750 000</u>

dy

Bor

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat




Underskrifter

Stockholm 2017 - 04 - 20



Björn Åke Wilsenius



Martin Sjöberg



Katrin Eidefeldt



Hans Strömvall

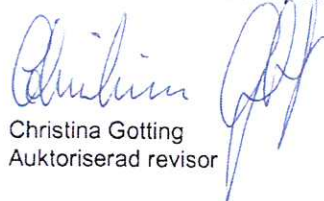


Christopher Fällman




Åsa Leckner Tham

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017 - 05 - 16



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Markus Sandgren

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pinus Strobilus

Org nr 769602-5357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pinus Strobilus för år 2016.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Pinus Strobilus för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

By

Revisorns ansvar

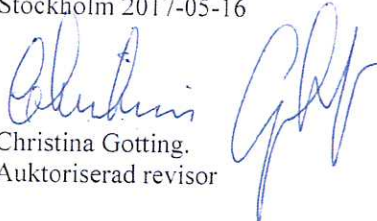
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm 2017-05-16


Christina Gotting,
Auktoriserad revisor


Markus Sandgren