

Årsredovisning

för

Brf Trålarén 2

716418-1211

Räkenskapsåret

2016

Handwritten initials:
RK
MG
EJ

Styrelsen för Brf Trålarerna 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Trålarerna 2 byggdes 1953 och har värdeår 1973. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1991 kvm varav 1901 kvm utgör lägenhetsyta och 90 kvm utgör garageyta. Tomtytan är 1815 kvm. Marken till fastigheten innehåller äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådruum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av FOJO Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målning av samtliga ytor i trapphus, pannrum och alla övriga gemensamma ytor.
- Freskmålning föreställande föreningens symbol, en trålar, uppförd vid entrén.
- Beständig diamantpolering av alla ytplan i trapphus, från källare till översta planet och maskinpolering av alla trappor beräknas hålla fräscht i 5-10 år och underlätta den regelbunda städningen.
- Bergvärmeinvensteringen 2015 har bevisligen sparat föreningen cirka 90 000 kronor under året efter avdrag för avskrivningar och räntekostnader med mera jämfört med tidigare år och möjliggör fortsatta stora besparingar för uppvärmning i framtiden. Bergvärme är synnerligen miljösamt.
- Föreningens förhandlade låneräntor är synnerligen konkurrenskraftiga och innebär därmed låga räntekostnader, se not till balansräkning.
- Nytt städavtal i samband med diamantpoleringen till en lägre kostnad än tidigare.
- Bearbetning av trädetaljer på nedre plan och hiss.
- Till allas uppskattning har Anders Sjöman, Neta Falk och Gunnel Doxner bidragit med sin sakkunskap i viktiga frågor under året.

MS
CW
TK

Medlemsinformation

Fastigheten består av 24st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st garageplatser och 8 st utomhus parkeringsplatser.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Bengt-Olof Wiberg	Ordförande
Ted Kamtsan	Ledamot
Manne Gramenius	Ledamot
Emil Olander	Ledamot
Wawa Persson	Suppleant
Gunilla Windahl	Suppleant

Revisor har varit Jan-Ove Brandt (KPMG).

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2016. I tur att avgå eller vara aktuella för omval vid nästa ordinarie föreningsstämma är Bengt-Olof Wiberg och Manne Gramenius.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalats med 35 000 kr.


ME 10

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 30 524 000 kr varav 12 351 000 kr avser mark och 18 173 000 kr byggnad.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och styrelsens mål är att kunna fortsätta att hålla avgifterna låga för medlemmarna.

Föreningens nettoresultat (årets resultat efter skatt) visar ett underskott på 129 850 kr för verksamhetsåret. Motsvarande underskott 2015 var 644 256 kr. Den stora avvikelsen beror till sin helhet på att föreningen inte gjort några större investeringar i underhåll av fastigheten jämfört med föregående år, då huset fick nya fönster samt installerade bergvärme.

Bergvärmens har under året kalibrerats för bästa möjliga effektivitet och kommer med största sannolikhet spara föreningen kostnader ytterligare under kommande år.

Föreningens soliditet är per 31 december 2016 77 %. Föreningens soliditet är fortfarande mycket hög. Soliditet är ett internationellt mått på en förening- eller ett företags långsiktiga finansiella styrka och beräknas genom att dividera det totala egna kapitalet i balansräkningen med den totala balansomslutningen. Ju högre soliditet desto bättre.

Det bokförda restvärdet inkl. byggnad och mark på föreningens alla anläggningstillgångar är 31 december 2016 drygt 12,2 miljoner kronor. Detta motsvarar 6 432 kr per kvadratmeter bostadsrätt lägenhetsyta. Det uppskattade marknadsvärdet på föreningens medlemslägenheter, baserat på gjorda försäljningar 2015-2016, beräknas uppgå till cirka 97 miljoner kronor. Föreningen har med andra ord en mycket stor dold tillgång på knappt 85 miljoner kronor i form av skillnaden mellan det uppskattade marknadsvärdet (97 miljoner kronor) och det bokförda värdet (12 miljoner kronor) på fastigheten i balansräkningen per 31 december 2016.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar i Stockholm.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Handwritten notes:
b
MG
RK

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	846 884	843 597	844 917	839 700	802 692
Resultat efter finansiella poster	-172 850	-644 256	-136 029	-226 194	-302 423
Soliditet (%)	77	76	91	87	87
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	394	394	394	394	375
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 415	1 415	468	745	760
Elkostnad/kvm totalyta	66	33	25	27	29
Värmekostnad/kvm totalyta	47	127	152	160	160
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	13	13	14	13
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	11	11	11	11	11

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 723 393	11 619 910	20 000	-5 740 990	-644 256	9 978 057
Reservering yttre fond			20 000	-20 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-644 256	644 256	0
Årets resultat					-172 850	-172 850
Belopp vid årets utgång	4 723 393	11 619 910	40 000	-6 405 246	-172 850	9 805 207

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 385 246
reservering fond för yttre underhåll	-20 000
lanspråktagande av yttre fond	0
årets förlust	-172 850
	-6 578 096

behandlas så att i ny räkning överföres	-6 578 096
	-6 578 096

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


ME ED

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	846 885	843 598
Summa rörelseintäkter		846 885	843 598
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-585 803	-1 069 555
Övriga externa kostnader	3	-61 672	-70 278
Arvoden och personalkostnader	4	-43 665	-33 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 697	-297 697
Summa rörelsekostnader		-988 837	-1 471 390
Rörelseresultat		-141 952	-627 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		667	633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 565	-17 097
Summa finansiella poster		-30 898	-16 464
Resultat efter finansiella poster		-172 850	-644 256
Resultat före skatt		-172 850	-644 256
Årets resultat		-172 850	-644 256

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "MS" at the bottom.

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 866 799	12 148 679
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	63 260	79 076
Summa materiella anläggningstillgångar		11 930 059	12 227 755
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		11 932 359	12 230 055
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		650	0
Övriga fordringar		108 548	97 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 666	28 666
Summa kortfristiga fordringar		137 864	126 580
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		655 899	776 794
Summa kassa och bank		655 899	776 794
Summa omsättningstillgångar		793 763	903 374
SUMMA TILLGÅNGAR		12 726 122	13 133 429

2
K.
B
ME EU

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 343 303

16 343 303

Fond för yttre underhåll

40 000

20 000

Summa bundet eget kapital

16 383 303

16 363 303

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 405 246

-5 740 990

Årets resultat

-172 850

-644 256

Summa fritt eget kapital

-6 578 096

-6 385 246

Summa eget kapital

9 805 207

9 978 057

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

2 690 000

2 690 000

Summa långfristiga skulder

2 690 000

2 690 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

40 800

59 586

Förutbetalda avgifter och hyror

75 608

73 592

Upplupna kostnader

10

114 507

332 194

Summa kortfristiga skulder

230 915

465 372

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 726 122

13 133 429



ME

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	66 år
Stambyte	50 år
Elanläggning	40 år
Soprum	10 år
Maskiner	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Föreningens energideklaration reviderad i mars och visar en förbättringar i form av en knapp halvering av energivärdet jämfört med det dessförinnan senast uppmätta energivärdet för fastigheten.
- Föreningens OVK har besiktats i mars och visar vissa brister som behöver åtgärdas 2017.
- Utredning av behov att renovera eller på annat sätt åtgärda ytskikt på vissa balkonger.
- Styrelsen söker information och/eller alternativ till en renovering av balkongerna.
- Uppdatering och modernisering av hemsidan.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	749 806	749 806
Årsavgifter p-plats	9 900	0
Hysesintäkter garage	46 668	44 898
Hysesintäkter p-plats	29 700	38 250
Påminnelseavgift	450	1 050
Pantförskrivningsavgift	445	1 334
Överlåtelseavgift	3 329	5 562
Andrahandsuthyrning	6 560	2 596
Öres- och kronutjämning	26	28
Övriga rörelseintäkter	0	73
	846 884	843 597

[Handwritten signatures and initials]

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	31 824	31 963
Snöröjning/sandning	13 000	11 000
Städning grundavtal	41 902	45 000
Städning extradebiteringar	0	4 250
Serviceavtal	1 875	0
Hiss serviceavtal	11 458	12 658
Bostadsrätt	0	23 121
Trapphus	90 805	506
Dörrar och lås	7 623	1 180
VA	7 350	6 560
Värme	1 526	0
Ventilation	1 573	2 010
El	2 747	6 024
Hissar	22 527	868
Fönster	0	468 531
Gård	1 379	15 354
Vattenskada	0	3 996
Elavgifter	126 365	63 138
Uppvärmning	88 941	241 711
Vatten	31 120	25 083
Sophämtning	28 162	19 924
Grovsopor	3 544	12 562
Fastighetsförsäkring	20 390	19 806
Kabel-tv	21 260	20 788
Fastighetsskatt	0	3 690
Kommunal fastighetsavgift	30 432	29 832
	585 803	1 069 555

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	1 425	4 694
Bredband styrelsen	1 484	526
Hemsida	2 443	1 458
Administration, kontorsmaterie	491	1 397
Revisionsarvode extern revisor	16 750	16 875
Arvode ekonomisk förvaltn.	36 176	36 176
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	1 500
Bankkostnader	2 903	3 212
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 440
	61 672	70 278

50
Baw R
ME

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	35 000	29 000
Sociala avgifter	8 665	4 860
	43 665	33 860

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 612 798	14 160 154
Inköp	0	1 452 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 612 798	15 612 798
Ingående avskrivningar	-4 487 120	-4 205 239
Årets avskrivningar	-281 881	-281 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 769 001	-4 487 120
Utgående redovisat värde	10 843 797	11 125 678
Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	16 018 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	11 951 000
	30 200 000	27 969 000
Bokfört värde byggnader	10 843 797	11 125 678
Bokfört värde mark	1 023 000	1 023 000
	11 866 797	12 148 678

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 156	158 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 156	158 156
Ingående avskrivningar	-79 080	-63 264
Årets avskrivningar	-15 816	-15 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 896	-79 080
Utgående redovisat värde	63 260	79 076

Handwritten signatures and initials:
Bow
ME
EU

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	6 803	6 785
Förutbetald kabel-TV	5 446	5 315
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 144	9 044
Förutbetald medlemsavgift	5 625	4 440
Förutbetald hemsida	0	486
Upplupen intäkt andrahandsuthyrning	1 647	0
	28 665	26 070

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	0,54	3 månader	890 000	890 000
Swedbank Hypotek	0,99	2017-10-25	700 000	700 000
Swedbank Hypotek	1,62	2020-10-23	1 100 000	1 100 000
			2 690 000	2 690 000

Not 9 Ställda säkerheter


	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	3 467 600	3 467 600
	3 467 600	3 467 600

CO
GAW
MS

Not 10 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad extern revisor	16 875	17 000
Upplupen kostnad dörrar och lås	7 623	0
Upplupen kostnad sophämtning	2 610	2 300
Upplupen kostnad hissreparation	2 222	0
Upplupen kostnad el	19 532	13 609
Upplupen kostnad värme	8 352	10 946
Upplupen kostnad vatten	2 507	2 390
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	2 645	2 645
Upplupen kostnad grovsopor	271	0
Upplupen kostnad trappstädning	4 499	3 750
Upplupen kostnad snöröjning	0	1 250
Upplupna räntekostnader	4 371	5 304
Upplupen kostnad värmeanläggning	0	230 000
Upplupet styrelsearvode	35 000	35 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 000	8 000
	114 507	332 194

Lidingö den 26 / 4 2017



Bengt-Olof Wiberg
Ordförande



Ted Kamtsan
Ledamot



Manne Gramenius
Ledamot



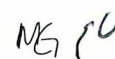
Emil Olander
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trälaren 2, org. nr 716418-1211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trälaren 2 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra 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 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 Trälaren 2 för år 2016 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 förtlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Solna den 24 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor