



Årsredovisning 2017
Brf Båten 11
Org. 769604-4424

KS
SP
H
H

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation
C/O H. Oldenburg, Grubbens gata 1, 112 32 STOCKHOLM
h.oldenburg@spray.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

KS
H
H
H
H

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, Båten 11 i Stockholms kommun förvärvades 2001-11-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Grubbens gata 1 och Polhemsgatan 33. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1930.

Tomträttsavtal finns ej till fastigheten då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2150 kvm, varav 2018 kvm utgör lägenhetsyta och 132 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
10 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 28 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är TeliaSonera Mobile Networks, avtal till 2019-06-30.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2012. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Hiss	2014
Stamspolning	2014
Nytt kodlässystem	2015
Underhåll och reparation av tak	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Tived fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-05-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1999-05-05. Föreningen har sitt säte i Stockholm län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 46. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 48. Under året har 3 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut en bostads-hyresgäst.

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

KS
D
F

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Oldenburg	ledamot/Ordf
Sandra Jansson	ledamot/Sekr.
Ulrika Falk	ledamot/Kassör
Karl Sörenson	ledamot
David Backman	ledamot
Lars Johnson	suppleant
Sten Truedsson	suppleant
Fredrik Hagnell	suppleant

Till **revisor** har Lars Hynning, Hynnings Revisionsbyrå valts. Till revisorssuppleant har Maria Wollberg valts.

Valberedningen består av Moni Beuchel och Håkan Tenelius, varav den förstnämnde är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 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

Föreningens resultat för år 2017 är -279 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var - 151 Kkr. Förändringen beror främst på installation av fiber i fastigheten. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 213 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -66 Kkr. Detta innebär att föreningen har ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten.

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 negativt kassaflöde med 24 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Installation av fiber	154
Byte av låssystem för portar samt i allmänna utrymmen	67

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 315 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna framgår som planerats framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte portar	2018	315

KS
J
H
F

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 714 249	5 100 263	795 316	1 110 327	-3 230 752	-151 488	31 337 915
Avsättning till yttre fond				111 222	-111 222		
Balanseras i ny räkning					-151 488	151 488	0
Årets resultat						-278 796	-278 796
Belopp vid årets utgång	27 714 249	5 100 263	795 316	1 221 549	-3 493 462	-278 796	31 059 119

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kr	1 058 807	1 032 343	1 024 136	1 020 155	988 545
Resultat efter finansiella poster, Kr	-278 796	-151 488	-22 601	-31 544	-416 069
Soliditet, %	99,18	99,35	99,45	99,51	99,41
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	458	458	452	452	432
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	0	0	0	0	0
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 976	13 976	13 976	13 976	13 976
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,00	0,00	0,00	0,00	4,07
Fastighetens belåningsgrad, % **	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

* 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	-3 493 462
Årets resultat	<u>-278 796</u>
	-3 772 258
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	149 283
I ny räkning överföres	<u>-3 921 541</u>
	-3 772 258

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.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 044 782	1 032 344
Övriga rörelseintäkter		14 025	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 058 807	1 032 344
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-967 064	-831 137
Övriga externa kostnader	4	-112 521	-98 148
Personalkostnader	5	-45 467	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 553	-212 553
Summa rörelsens kostnader		-1 337 605	-1 183 892
Rörelseresultat		-278 798	-151 548
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2	60
Summa finansiella poster		2	60
Resultat efter finansiella poster		-278 796	-151 488
Årets resultat		-278 796	-151 488

KS JAH 19
R S

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	30 347 420	30 559 973
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 347 420	30 559 973
Summa anläggningstillgångar		30 347 420	30 559 973
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 281	5 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 793	41 613
Summa kortfristiga fordringar		56 074	46 892
Kassa och bank		913 667	937 589
Summa omsättningstillgångar		969 741	984 481
SUMMA TILLGÅNGAR		31 317 161	31 544 454

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 609 828	33 609 828
Yttre reparationsfond	1 221 549	1 110 327
Summa bundet eget kapital	34 831 377	34 720 155
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-3 493 462	-3 230 751
Årets resultat	-278 796	-151 488
Summa fritt eget kapital	-3 772 258	-3 382 239
Summa eget kapital	31 059 119	31 337 916
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	84 129	38 190
Aktuell skatteskuld	2 737	1 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 171 176	166 974
Summa kortfristiga skulder	258 042	206 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 317 161	31 544 454

KS
G
D
P

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-278 798	-151 548
Justeringar för avskrivningar	212 553	212 553
Erhållen ränta mm	2	60
Betald inkomstskatt	0	60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-66 243	61 125
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 182	-16 021
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	45 939	26 013
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	5 564	6 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 922	78 071
Förändring av likvida medel	-23 922	78 071
Likvida medel vid årets början	937 589	859 518
Likvida medel vid årets slut	913 667	937 589

KS
G
D
S

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 100 år, 1 %

Fastighetsförbättringar 100 år 1%. 50 år 2%. 40 år 2,5%. 20 år 5%. 10 år 10%.

Inventarier/installationer 5 år, 20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

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.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. 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 till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hysesintäkter bostäder	65 028	65 028
	Årsavgifter	907 248	907 248
	Hysesintäkter lokaler	51 732	51 406
	Överlåtelseavgifter/pantsättn avg	2 459	4 660
	Bradband internetanslutning	18 312	0
	Övr fakturerade kostnader	3	4 002
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 044 782	1 032 344

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel/städ samt snöröjning	77 377	56 730
	El	62 110	53 429
	Fjärrvärme	259 909	251 931
	Vatten	49 952	47 510
	Sophämtning/ Båtens samfällighet	74 306	79 799
	Bredband	34 001	0
	Kabel-TV	7 751	7 520
	Underhåll och rep installationer och hissar	245 510	184 864
	Utvändig och invändig rep och underhåll	80 893	40 192
	Fastighetsförsäkring	29 585	28 627
	Fastighetsskatt	43 745	42 382
	Övriga driftskostnader	1 925	38 153
	Summa driftkostnader	967 064	831 137

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	61 924	60 004
	Revisionsarvode	21 219	20 688
	Bankkostnader	1 933	2 914
	Avg till brf-organisation	4 997	4 950
	Kostnad stämma/styrelsemöten/övriga möten	718	2 056
	Övriga kostnader	21 730	7 536
	Summa övriga externa kostnader	112 521	98 148

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	35 666	32 000
	Sociala kostnader	9 801	10 054
	Summa personalkostnader	45 467	42 054

KS
F
D
f

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>33 593 051</u>	<u>33 593 051</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 593 051	33 593 051
	Ingående avskrivningar	-3 033 078	-2 820 525
	Årets avskrivningar	<u>-212 553</u>	<u>-212 553</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 245 631	-3 033 078
	Utgående redovisat värde	30 347 420	30 559 973
	Redovisat värde byggnader	15 414 674	15 627 227
	Redovisat värde mark	14 932 746	14 932 746
	Summa redovisat värde	30 347 420	30 559 973
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	46 761 000	49 761 000
	varav byggnader:	17 761 000	17 761 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>190 188</u>	<u>190 188</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 188	190 188
	Ingående avskrivningar	-190 188	-190 188
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-190 188</u>	<u>-190 188</u>
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkringspremier	26 862	24 195
	Förutbetald arvode ekonomisk förvaltning	15 745	15 481
	Förutbetald kabel tv	1 969	1 937
	Förutbetald bredband	<u>6 217</u>	<u>0</u>
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 793	41 613

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	101 285	103 358
	Upplupen kostnad fjärrvärme	37 902	36 043
	Upplupen kostnad el	5 739	5 272
	Upplupen kostnad revision	21 000	21 000
	Övriga upplupna kostnader	5 250	1 301
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 176	166 974

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	0
	Summa ställda säkerheter	0	0


Stockholm 2018-03-24


Henrik Oldenburg


David Backman


Ulrika Falk


Karl Sörenson


Sandra Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2018.


Lars Hynning
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båten 11
Org.nr 769604-4424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båten 11 för räkenskapsåret 2017.

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Båten 11 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Båten 11 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Båten 11 enligt god revisorsred 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:

- 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.

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 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.

Stockholmden 26 mars 2018


Lars Hynning
Auktoriserad revisor