

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
SKÄRMARBRINK NR 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lisa Evelina Axelsson	Ledamot
Linnéa Margareta Elisabet Fagerberg	Ledamot
Emma Cecilia Joneby	Ledamot
Sylvia Söderlind	Ledamot
Anna Cecilia Agneta Artman	Suppleant
Jesper Erik Vestling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Margit Östling Dahlgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Kicki Öhman	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SKÄRMARBRINK 2	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

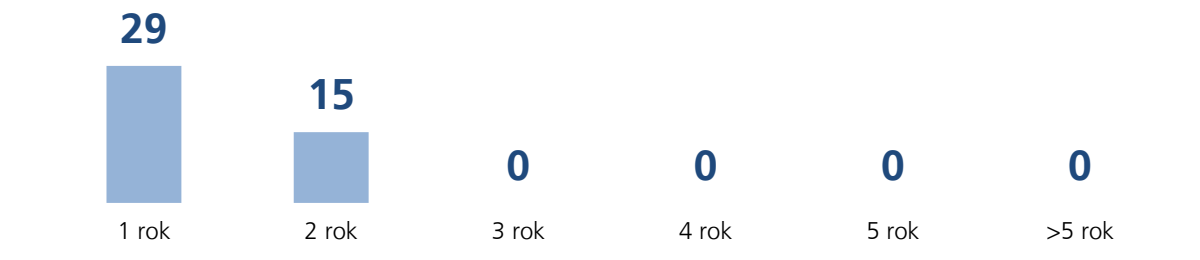
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 944 m², varav 1 799 m² utgör lägenhetsyta och 145 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärslokal 1	90 m ²	20170531
Affärslokal 2	50 m ²	20171231

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Gemensam takterrass, med trätrall, möbler och grill.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av samtliga fönster utvändigt	2016	
Byte av entréport	2015	
Inköp av ny tvättmaskin	2015	
Byte av dörr till takterass	2015	
Översyn av tak	2014	
Byte av belysning allmänna utrymmen	2014	
Dränering samt ombyggnad av entré	2014	
Byte av termostater på samtliga radiatorer	2014	
Renovering takterrass	2013	
Renovering affärslokaler	2013	
Ny hiss	2013	
Radonmätning med godkända värden	2012	
OVK ventilationsåtgärder	2012	
Fönsterrenovering (energi och ljudisolerade glas)	2010	
Beskärning av föreningens träd	2008	
Ny sopstation med returpappbehållare	2007	
Nya källar- & vindsförråd	2004	
Renovering av trapphus	2001	
Elstambyte	2000	
Rörstambyte	1995	
Renovering av balkonger	1990	
Omputsning av fasad	1990	
Omläggning av tak	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Träd, buskar, häckar och rabatter	2017	Har genomförts i januari 2017
Tvättstugainstallationer	2017	Ny tvättmaskin har köpts in under 2015
Myndighetsbesiktning	2018	
Luftbehandlingssystem	2018	
Värmesystem	2018	
Balkonger	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

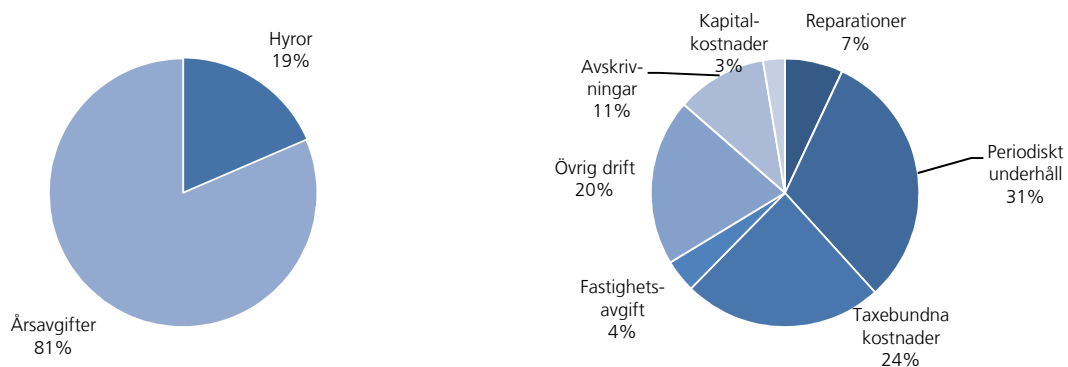
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Kabelmodem
Teknisk förvaltning	Hus-Skötsel PM AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	872 579	543 375
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 539 540	1 540 411
Finansiella intäkter	293	1 906
Minskning kortfristiga fordringar	8 572	2 422
Ökning av kortfristiga skulder	58 254	0
	1 606 659	1 544 739
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 536 614	1 017 373
Finansiella kostnader	47 360	76 432
Ökning av materiella anläggningstillgångar	46 786	0
Minskning av långfristiga skulder	114 177	110 436
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 294
	1 744 937	1 215 535
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	734 301	872 579
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-138 278	329 204

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga fönster och fönsterdörrar målats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	693	693	693	693
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 707	1 705	1 680	1 492
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 579	2 642	2 704	2 293
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	17	20
Värmekostnad/m ² totalyta	154	148	135	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	19	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	39	72	74
Soliditet (%)	21	24	20	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-239	256	-837	-463
Nettoomsättning (tkr)	1 540	1 540	1 539	1 518

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 799 m² bostäder och 145 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	128 480	0	0	128 480
Inträdesavgifter	250	0	0	250
Upplåtelseavgifter	693 120	0	0	693 120
Fond för yttre underhåll	732 741	361 300	-97 193	468 634
S:a bundet eget kapital	1 554 591	361 300	-97 193	1 290 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 047	-361 300	353 644	-7 392
Årets resultat	-238 541	-238 541	-256 451	256 451
S:a ansamlad förlust	-253 589	-599 841	97 193	249 060
S:a eget kapital	1 301 002	-238 541	0	1 539 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-238 541
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	346 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-361 300</u>
summa balanserat resultat	-253 588

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>300 000</u>
att i ny räkning överförs	46 412

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 539 539	1 540 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	1
Summa rörelseintäkter		1 539 540	1 540 411
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 379 857	-758 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 814	-213 632
Personalkostnader	Not 6	-44 943	-44 758
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-194 400	-192 061
Summa rörelsekostnader		-1 731 014	-1 209 434
RÖRELSERESULTAT		-191 474	330 977
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		293	1 906
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 360	-76 432
Summa finansiella poster		-47 067	-74 526
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-238 541	256 451
ÅRETS RESULTAT		-238 541	256 451

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 436 424	5 628 485
Maskiner och inventarier	Not 9	44 447	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 480 871	5 628 485
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 483 671	5 631 285
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	270
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	742 469	889 049
Summa kortfristiga fordringar		742 469	889 319
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		742 469	889 319
SUMMA TILLGÅNGAR		6 226 140	6 520 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		250	250
Medlemsinsatser		821 600	821 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	732 741	468 634
Summa bundet eget kapital		1 554 591	1 290 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 047	-7 392
Årets resultat		-238 541	256 451
Summa fritt eget kapital		-253 589	249 060
SUMMA EGET KAPITAL		1 301 002	1 539 544
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 523 761	4 642 682
Summa långfristiga skulder		4 523 761	4 642 682
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	115 628	110 884
Leverantörsskulder		99 937	84 707
Skatteskulder		1 822	0
Övriga skulder		3 028	3 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	180 961	139 759
Summa kortfristiga skulder		401 376	338 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 226 140	6 520 604

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Hiss	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Markanläggning	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 246 374	1 246 374
Hyror lokaler	247 560	247 230
Hyror parkering	35 800	37 000
Kabel-TV intäkter	9 828	9 828
Öresutjämning	-23	-22
	1 539 539	1 540 410

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1	1
	1	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	42 053	0
	Fastighetskötsel beställning	0	488
	Snöröjning/sandning	11 694	0
	Städning entreprenad	29 997	29 259
	Hissbesiktning	1 768	1 716
	Gemensamma utrymmen	6 540	0
	Garage	375	0
	Gård	159	4 981
	Serviceavtal	4 246	2 547
	Förbrukningsmateriel	128	0
	Störningsjour och larm	4 969	0
		101 929	38 991
	Reparationer		
	Lokaler	46 062	0
	Gemensamma utrymmen	0	27 314
	Tvättstuga	8 281	11 018
	Lås	2 466	6 835
	VVS	11 714	0
	Ventilation	3 825	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 750	0
	Hiss	24 840	1 739
	Garage/parkering	5 896	0
	Vattenskada	2 179	0
		125 013	46 906
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	97 193
	VVS	62 500	0
	Fönster	493 750	0
		556 250	97 193
	Taxebundna kostnader		
	El	32 697	32 396
	Värme	299 195	288 339
	Vatten	43 691	41 142
	Sophämtning/renhållning	23 312	22 664
	Grovsopor	29 572	10 924
		428 467	395 465
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 667	40 756
	Självrisk	0	22 200
	Kabel-TV	56 499	55 270
		99 166	118 226
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	69 032	62 202
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 379 857	758 983

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Revisionsarvode extern revisor	13 250	13 250
	Föreningskostnader	0	450
	Fritids- och trivselkostnader	106	0
	Förvaltningsarvode	91 290	190 202
	Administration	1 789	4 350
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 380
		111 814	213 632
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	9 943	9 758
		44 943	44 758
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	68 527	68 527
	Förbättringar	121 034	121 034
	Markanläggning	2 500	2 500
	Maskiner	2 339	0
		194 400	192 061
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 955 669	9 955 669
	Utgående anskaffningsvärde	9 955 669	9 955 669
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 327 184	-4 135 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-192 061	-192 061
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 519 245	-4 327 184
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 436 424	5 628 485
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	409 000	409 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 463 000	14 943 000
	Taxeringsvärde mark	15 461 000	13 208 000
		31 924 000	28 151 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 600 000	27 400 000
	Lokaler	1 324 000	751 000
		31 924 000	28 151 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 326	108 326
	Nyanskaffningar	46 786	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	155 112	108 326
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 326	-108 326
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 339	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 665	-108 326
	Redovisat restvärde vid årets slut	44 447	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	8 168	8 062
	Skattefordran	0	5 008
	Klientmedel hos SBC	734 301	872 579
	Fordringar	0	3 400
		742 469	889 049
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	468 634	607 334
	Reservering enligt stadgar	361 300	361 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-97 193	-500 000
	Vid årets slut	732 741	468 634

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,080 %	600 000	600 000	2019-05-28
SEB	1,270 %	870 000	870 000	2019-01-28
SEB	1,080 %	1 090 750	1 122 750	2019-05-28
SEB	1,100 %	1 085 617	1 101 737	2020-09-28
Swedbank	1,270 %	693 022	759 079	2019-02-25
SEB	1,100 %	300 000	300 000	2020-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 639 389	4 753 566	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-115 628	-110 884	
		4 523 761	4 642 682	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 061 249 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 735 000	5 735 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets utgång har beskärning av träd och buskar genomförts i enlighet med underhållsplanen. Inga ytterligare väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	2 301	3 618
	Förutbetalda avgifter & hyror	178 660	136 141
		180 961	139 759

Styrelsens underskrifter

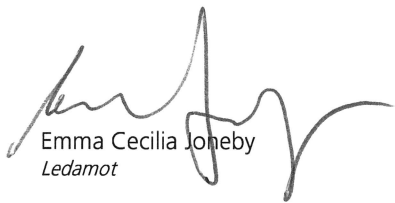
JOHANNESHOV den 18/4 2017



Lisa Evelina Axelsson
Ledamot



Linnéa Margareta Elisabet Fagerberg
Ledamot



Emma Cecilia Joneby
Ledamot



Sylvia Söderlind
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017



Carina Toresson
Extern revisor



Margit Östling Dahlgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink nr 2, org.nr 702002-0017.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skärmarbrink nr 2 för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 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. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Skärmarbrink nr 2 för räkenskapsåret 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. Extern revisor 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.

d

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:

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

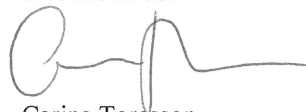
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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.

Stockholm den / 2017



Carina Torésson
Torésson Revision AB



Margit Östling Dahlgren