

Årsredovisning
för
Brf Ringvägen i Saltsjöbaden

769612-1461

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 6 december 2012.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Rösunda 2:43 i Nacka kommun 8 februari 2006.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i tre våningar med totalt 62 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 270 kvm. Föreningen disponerar 49 bilplatser samt 9 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

16 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
25 st	4 rum och kök
62 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende kommunala vatten- och avloppsledningar samt sedan januari 2015 avseende gång- och cykelväg.


Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift 2012-2016. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 91 905 000 kr, varav byggnadsvärde 66 905 000 kr och markvärde 25 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. 

Teknisk förvaltning

Föreningen hade fram till 31 maj avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och fastighetsjour med Åkerlunds Fastighetservice AB. Motsvarande avtal är därefter tecknat med Rösunda Rör & Fastighetservice AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2016 uppgår till 761 kr/kvm boyta per år. December 2016 har ingen avgift debiterats på medlemmar.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningen stadgas ske med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boyta för föreningen hus. Styrelsen föreslår att avsättning till fonden sker med 45 kr/kvm vilket motsvarar genomsnittskostnaden över 10 år enligt underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2016 haft följande sammansättning:

Bengt Stålbo	Ordförande
Stina Åsell	Sekreterare
Jörgen Mattsson	Kassör
Olle Boström	Ledamot
Peter Davidson	Ledamot
Lena Skagerberg	Suppleant
Björn Karlsson	Suppleant
Torbjörn Eriksson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (elva) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB, Karin Pettersson, ordinarie
BoRevision i Sverige AB, Erik Davidsson, suppleant

Valberedning

Fredrik Skagerberg
Lars Lindgren *nl*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har dagvattenpumpen bytts ut och en reservpump kommer att beställas. Energimontage AB har installerat en automatisk elementavluftsanläggning samt reparerat ett av bergvärmeaggregaten.

Vid sidan om Ringvägen 5B längs järnvägen har det djupa diket fyllts ut och därmed underlättas framkomligheten runt fastigheten och också åtkomsten till komposten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (88) medlemmar. Under året har 13 medlemmar tillträtt samt 13 medlemmar utträtt ur förening vid 12 (6) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 303,2	4 665,1	4 548,2	4 530,3
Resultat efter finansiella poster	51,7	-270,8	-1 204,1	131,8
Avskrivningar	-1 886	-1 891	-1 891	-451
Resultat exkl avskrivningar	1 938	1 620	687	583
Soliditet (%)	70,17	69,59	69,01	68,82
Skuldränta (%)	0,54	1,74	2,79	3,25
Fastighetslån kr/kvm	11 438	11 774	12 089	12 276
Årsavgifter kr/kvm	761	830	807	806

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.


Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet. 

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 794 000	99 996 000	1 071 567	-764 144	-270 822	143 826 601
Disposition av föregående års resultat			237 150	-507 972	270 822	0
Årets resultat					51 738	51 738
Belopp vid årets utgång	43 794 000	99 996 000	1 308 717	-1 272 116	51 738	143 878 339

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 272 116
årets vinst	51 738
	-1 220 378

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	237 150
	-1 457 528
	-1 220 378

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

SN

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 303 164	4 665 055
Övriga rörelseintäkter	3	84 182	74 153
Summa rörelseintäkter		4 387 346	4 739 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 878 228	-1 772 249
Övriga externa kostnader	5	-170 180	-149 877
Personalkostnader	6	-70 569	-101 776
Avskrivningar	7	-1 885 726	-1 890 726
Summa rörelsekostnader		-4 004 703	-3 914 628
Rörelseresultat		382 643	824 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		349	951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 254	-1 096 353
Summa finansiella poster		-330 905	-1 095 402
Resultat efter finansiella poster		51 738	-270 822
Årets resultat		51 738	-270 822

MP

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	203 993 373	205 879 099
Summa materiella anläggningstillgångar		203 993 373	205 879 099
Summa anläggningstillgångar		203 993 373	205 879 099
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 985
Övriga fordringar	8	826 770	663 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	101 256	95 779
Summa kortfristiga fordringar		928 026	762 052
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		111 043	34 663
Summa kassa och bank		111 043	34 663
Summa omsättningstillgångar		1 039 069	796 715
SUMMA TILLGÅNGAR		205 032 442	206 675 814

AP

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 790 000	143 790 000
Fond för yttre underhåll		1 308 717	1 071 567
Summa bundet eget kapital		145 098 717	144 861 567
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 272 116	-764 144
Årets resultat		51 738	-270 822
Summa fritt eget kapital		-1 220 378	-1 034 966
Summa eget kapital		143 878 339	143 826 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	60 144 965	61 913 715
Summa långfristiga skulder		60 144 965	61 913 715
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	135 000	135 000
Leverantörsskulder		305 341	97 727
Skatteskulder		114 580	111 638
Övriga skulder	11	8 136	12 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	446 081	578 553
Summa kortfristiga skulder		1 009 138	935 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 032 442	206 675 814

Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		51 738	-270 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 885 726	1 890 726
Förändring skatteskuld/fordran		2 106	1 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 939 570	1 620 907
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 985	-2 985
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 478	10 182
Förändring av leverantörsskulder		207 614	6 888
Förändring av kortfristiga skulder		-136 915	-267 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 007 776	1 367 082
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 768 750	-1 612 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 768 750	-1 612 884
Årets kassaflöde		239 026	-245 802
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		637 566	883 368
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		876 592	637 566

30

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	4 009 467	4 373 964
Hyra bilplatser	314 144	312 547
Kostnad för parkeringsadministration	-37 697	-37 506
Hyra gästlägenhet	6 800	6 000
Övriga objekt	10 450	10 050
	4 303 164	4 665 055

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Ersättning från försäkring	80 846	0
Fakturerat medlemmar	3 336	0
Ersättning för återställande av planteringar efter ombyggnad	0	54 000
Ersättning för elförbrukning vid ombyggnad av tak	0	20 154
	84 182	74 154

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	53 624	65 251
Trädgårdsskötsel	211 986	306 001
Städkostnader	127 526	123 733
Snöröjning/sandning	52 474	64 239
Serviceavtal	2 430	0
Hisskostnader	82 912	80 635
Portar	1 631	0
Besiktningkostnader	2 645	852
Reparationer	128 322	118 168
Trädgård och utemiljö	10 138	28 264

Periodiskt underhåll: Utbyte pump dagvatten	46 919	0
Periodiskt underhåll: Utbyte cirkulationspump värmesystem	71 770	0
Periodiskt underhåll: Installation avgasare värmesystem	59 485	0
Periodiskt underhåll: Markutfyllnad och breddning av väg	50 942	33 756
Periodiskt underhåll: Utvändigt underhåll	0	33 572
Periodiskt underhåll: Reparation ventilation	0	27 297
Fastighetsel	518 211	384 171
Vatten och avlopp	189 900	224 354
Avfallshantering	89 952	100 089
Försäkringskostnader	39 337	31 755
Kabel-tv	47 472	63 458
Förbrukningsinventarier	22 051	13 885
Förbrukningsmaterial	10 143	16 547
Fastighetsskatt	19 050	17 720
Kommunal fastighetsavgift	39 308	38 502
	1 878 228	1 772 249

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Telefoni	1 352	1 359
Hemsida	2 388	1 188
Porto	4 763	4 972
Föreningsgemensamma kostnader	28 502	26 261
Revisionsarvode	21 008	18 008
Ekonomisk förvaltning	91 194	90 405
Bankkostnader	2 750	2 750
Konsultarvoden	5 106	0
Övriga poster	13 116	4 934
	170 179	149 877

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	60 000	91 000
Sociala avgifter	10 569	10 776
	70 569	101 776

Not 7 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Ingående avskrivningar	-5 320 901	-3 435 175
Årets avskrivningar	-1 885 726	-1 885 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 206 627	-5 320 901
Bokfört värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående redovisat värde	203 993 373	205 879 099
Taxeringsvärden byggnader	66 905 000	64 772 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	22 200 000
	91 905 000	86 972 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	61 221	60 385
Avräkningskonto förvaltare	765 549	602 903
	826 770	663 288

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	3 335	2 653
Kabel-tv	12 116	11 868
Ekonomisk förvaltning	17 846	26 268
Beredskap snöröjning	12 834	4 910
Jourersättning	1 925	0
Garagehyror, två månader	53 200	50 080
	101 256	95 779

M

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,372	3 mån	15 917 500	16 586 250
Swedbank	0,397	3 mån	4 653 919	5 753 919
Swedbank	0,466	3 mån	15 780 827	15 780 827
Swedbank	0,397	3 mån	9 100 000	9 100 000
Swedbank	0,466	3 mån	14 827 719	14 827 719
Avgår kortfristig del:			-135 000	-135 000
			60 144 965	61 913 715

Förfaller efter fem år: 59 604 965 kronor.

Not 11 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Momsskuld	8 136	12 724
	8 136	12 724

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	30 855	148 912
Revision	21 000	20 000
Fastighetsel	49 209	40 715
Avfallskostnader	1 128	1 155
Städning	13 503	12 275
Styrelsekostnader	0	17 855
Parkeringsadministration	6 384	6 010
Förutbetalda avgifter och hyror	324 002	331 631
	446 081	578 553

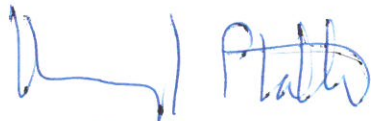
Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	67 500 000	67 500 000
	67 500 000	67 500 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari beställde föreningen, av Energimontage AB, installation av ett nytt system för övervakning och optimering av el och bergvärme.

Saltsjöbaden 2017-03-14



Bengt Stålbo
Ordförande



Stina Åsell



Jörgen Mattsson



Olle Boström



Peter Davidson

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/3 2017

BoRevision i Sverige AB



Karin Pettersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ringvägen i Saltsjöbaden, org.nr. 769612-1461.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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 de 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 iverkliga 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 revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Stockholm den 29/3 2017



Karin Pettersson

BoRevision AB