

Årsredovisning för
Brf Stenbrottet 3
769603-5067

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

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Stenbrottet 3 med adresser Fleminggatan 71 och 73 samt Kronobergsgatan 8.

Huset uppfördes 1898. En omfattande renovering gjordes 1938 omfattande värme, kök, badrum, hissar samt överbyggnad av gård. 1946 byggdes två ytterligare våningar på den del av fastigheten som vetter mot Fleminggatan. 2011 gjordes detsamma på den del som vetter mot Kronobergsgatan.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

- 1990: Omläggning yttertak, fasadrenovering
- 2005: Byte av VA-stammar och elstigare
- 2006: Nya entrédörrar
- 2008: Balkonger uppförda
- 2009: Ny undercentral
- 2010: Nya lägenhetsdörrar
- 2011: Nya lägenhetsfönster, renovering av hissarna
- 2011: Nytt tak över Kronobergsgatan 8 i samband med uppförande av nya lägenheter
- 2012: Installation av fastighetsnät för bredband
- 2013: Renovering av avloppsstammar i bottenplattan (källarplanet)
- 2013: Byte av innergårdens ytskikt
- 2015: Renovering av gårdsfasaderna
- 2016: Renovering av ventilation
- 2016: Trapphusrenovering

Lägenheter och lokaler:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	2487
1	lägenheter, hyresrätt	64
4	lokaler, hyresrätt	648

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-17 utgjorts av:

Fredrik Drake	Ordförande
Simon Karlsson	Ledamot
Carl Adamsson	Ledamot
Christine Holmlund	Ledamot

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserad revisor Peter Neveling, vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Leif Edwall och Sara Matsson.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under året hanterats av Fastighetsägarna Stockholm. Städningen har utförts av Bro Bålstastädarna AB.

Avgifterna har varit oförändrade sedan 2014-01-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till ca 686 kr per kvm. Under 2017 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandling av trapphusrenovering genomfördes under 2016. Trapphuset renoverades under slutet av 2016 fram tom slutet på mars 2017. Utöver målning av trapphus, en avsevärd förbättring av entréer samt byte av belysning har även brevlådorna bytts ut. Omfördelning av projektet till 2017 gav ett positivt resultat för det här räkenskapsåret med ca 460 K SEK. Den totala kostnaden för trapphusprojektet uppgick till ca 2,5 MSEK.

En plan för hantering av föreningens lån har tagits fram och innebär att de i dagsläget huvudsakligen obundna lånen, kommer att bindas successivt i tillämpliga andelar och perioder.

Under 2016 har porten från Kronobergsgatan till soprummet flyttats in i fasaden och en ramp har gjutits. Därtill har under andra hälften av 2016 utrymme för begränsad källsortering, med tillträde från trapphuset, inrättats.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes i juni 2016, dels för att det åligger föreningen att genomföra OVK, dels för att dess resultat även utgör delmängd i det arbete styrelsen bedriver mot olika typer av illaluktande dofter mm. Initialt resultat innebar en rad korrigeringar i vissa medlemmars lägenheter (resp. brf-medlems ansvar) samt åtgärder avseende mer centrala delar av fastighetens ventilationssystem (brf-ansvar). Dessa korrigeringar har utförts under hösten 2016 och våren 2017.

fastighetens ventilationssystem (brf ansvar). Dessa korrigeringar har utförts under hösten 2016 och våren 2017. Under genomförandet av fortsatta analyser och åtgärder har dessvärre nya problem uppstått: 1) ventilationsschakt delvis otäta eller fyllda med bråte 2) tilluft delvis otillräcklig (både lägenheter och lokaler)- detta innebär en ny omfattande analys av fastighetens ventilation samt bearbetning av definierade lägenheter, schakt samt specifikt åtgärdande av Razmonis ventilation. Tidsåtgången är osäker då det först efter analys och provtryckning kommer visa sig i vilken omfattning enskilda lägenheter behöver åtgärdas. Total budget för OVK- ventilationsprojekt är svårbedömt, men ett worstcase scenario är ca 1,5 M SEK.

Planerat underhåll av större omfattning de närmaste åren är:

Fasaden mot gatan behöver renoveras om ca 5 år. Uppskattad kostnad 2,5 - 3 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 64 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 65 st.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (kr)	3 636 718	3 612 500	3 570 516	3 332 207
Resultat efter finansiella poster (kr)	460 366	-1 405 985	167 151	-800 905
Soliditet (%)	54	54	54	49



Resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	- 17 902 900kr
Årets resultat	460 365kr
	- 17 442 535 kr

Disponeras så att:

till fond för yttre underhåll avsättes	249 711 kr
i ny räkning överföres	- 17 692 246 kr
	- 17 442 535 kr

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

FD

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 636 718	3 612 500
Övriga rörelseintäkter	3	250	788
Summa rörelseintäkter		3 636 968	3 613 288
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 862 633	-3 548 952
Övriga externa kostnader	5	-21 314	-22 240
Personalkostnader och arvoden	6	-116 438	-116 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-525 718	-517 861
Summa rörelsekostnader		-2 526 103	-4 206 017
Rörelseresultat		1 110 865	-592 729
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 393	7 097
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 892	-820 353
Summa finansiella poster		-650 499	-813 256
Resultat efter finansiella poster		460 366	-1 405 985
Resultat före skatt		460 366	-1 405 985
Skatter			
Årets resultat		460 365	-1 405 986

FD

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	64 219 730	64 610 105
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	10 323	-
Pågående arbete, trapphus		658 806	-
Summa materiella anläggningstillgångar		64 888 859	64 610 105
Summa anläggningstillgångar		64 888 859	64 610 105
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 186	7 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 609	49 693
Summa kortfristiga fordringar		57 795	56 849
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		2 855 766	2 012 423
Summa kassa och bank		2 855 766	2 012 423
Summa omsättningstillgångar		2 913 561	2 069 272
SUMMA TILLGÅNGAR		67 802 420	66 679 377

FD

[Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 766 180	51 766 180
Balkongfond		37 746	30 958
Fond för yttre underhåll		1 952 926	1 755 094
Summa bundet eget kapital		53 756 852	53 552 232
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 902 900	-16 299 082
Årets resultat		460 365	-1 405 986
Summa fritt eget kapital		-17 442 535	-17 705 068
Summa eget kapital		36 314 317	35 847 164
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 046 448	30 046 448
Summa långfristiga skulder		30 046 448	30 046 448
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		611 860	92 992
Skatteskulder		22 427	8 616
Övriga skulder		109 813	133 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		697 555	551 056
Summa kortfristiga skulder		1 441 655	785 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 802 420	66 679 377

FD

R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	110 år	(110 år)
Ombyggnad	110 år	(110 år)
Markanläggning	5%	(5%)
Maskiner & Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 705 620	1 705 620
Hyror	1 931 098	1 906 880
	<u>3 636 718</u>	<u>3 612 500</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt	250	788
Summa	<u>250</u>	<u>788</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	72 778	70 847
Städning	93 435	97 300
Tillsyn, besiktning, kontroller	68 764	5 780
Trädgårdsskötsel	5 255	-
Snöröjning	22 231	15 794
Sotning	-	9 244
Reparationer	250 893	122 489
El	187 002	169 428
Uppvärmning	478 359	439 581
Vatten	64 323	60 051
Sophämtning	42 676	37 796
Försäkringspremie	51 675	49 560
Fastighetsavgift bostäder	60 864	59 664
Fastighetsskatt lokaler	142 370	129 440
Övriga fastighetskostnader	3 510	802
Kabel-tv/Bredband/IT	10 384	10 159
Förvaltningsarvode ekonomi	110 934	100 863
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 759	3 412
Kostnad för panter och överlåtelser	7 963	17 571
Ersättning för panter och överlåtelser	-11 967	-17 571
Förvaltningsarvode teknik	88 288	83 144
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	5 647
Övriga externa tjänster	10 785	8 907
	<u>1 769 281</u>	<u>1 479 908</u>
Underhåll		
Ventilation	93 352	96 120
Fasader	-	1 972 924
	<u>93 352</u>	<u>2 069 044</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<u>1 862 633</u>	<u>3 548 952</u>
------------------	------------------

FD
r

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	2 291	2 054
Konsultarvode	-	2 403
Revisionsarvode	19 023	17 783
Summa	21 314	22 240

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	88 600	89 000
Sociala kostnader	27 838	27 964
	116 438	116 964

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någonanställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	37 611 000	37 611 000
-Ombyggnad	7 654 990	7 654 990
-Förändring under året	275 822	-
-Mark	22 925 200	22 925 200
-Markanläggning	3 130 554	3 130 554
	71 597 566	71 321 744
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 711 639	-6 193 778
-Årets avskrivning enligt plan	-524 571	-517 861
-Direktavskrivning	-141 626	-
	-7 377 836	-6 711 639
Redovisat värde vid årets slut	64 219 730	64 610 105
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 400 000	33 400 000
Mark	48 837 000	32 544 000
	83 237 000	65 944 000
Bostäder	69 000 000	53 000 000
Lokaler	14 237 000	12 944 000
	83 237 000	65 944 000



Not 8 Maskiner, inventarier och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 387	59 387
-Nyanskaffningar	11 470	
	<u>70 857</u>	<u>59 387</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-59 387	-59 387
-Årets avskrivning enligt plan	-1 147	-
	<u>-60 534</u>	<u>-59 387</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 323	-

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken	505 771	507 021
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 349 995	1 505 402
Summa	2 855 766	2 012 423

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Medlems- insatser	Balkong- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	51 766 180	30 958	1 755 094	-16 299 082	-1 405 986	35 847 164
Avsatt under året		6 788				6 788
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			197 832	-197 832		
Balanseras i ny räkning				-1 405 986	1 405 986	
Årets resultat					460 365	460 365
Belopp vid årets utgång	51 766 180	37 746	1 952 926	-17 902 900	460 365	

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'R' and a signature that appears to be 'PD'.

Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt eget kapital	
53 756 852	-17 442 535	36 314 317

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2016-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>
Stadshypotek	Rörligt	1,00%	2 410 088	2 410 088
Stadshypotek	Rörligt	1,35%	2 466 360	2 466 360
Stadshypotek	2020-03-30	1,61%	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2019-04-30	1,30%	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	2020-04-30	1,60%	2 170 000	2 170 000
Stadshypotek	2017-04-30	2,88%	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2018-04-30	3,15%	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	Rörligt	1,35%	1 000 000	1 000 000
			30 046 448	30 046 448

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	38 575 000	38 575 000
Summa ställda säkerheter	38 575 000	38 575 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2017 - 05 - 18

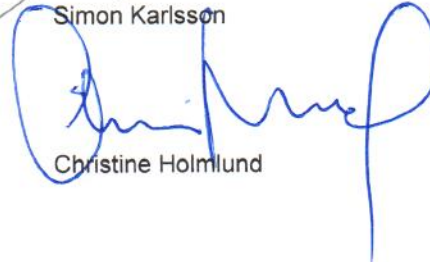


Fredrik Drake



Simon Karlsson

Carl Adamsson



Christine Holmlund

Min revisionsberättelse
har lämnats 2017-05-18.
Pete Norberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stenbrottet 3, org. nr 769603-5067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenbrottet 3 för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

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 föreningens 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 vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller 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. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas. 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Stenbrottet 3 för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31 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 revisionssed 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 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 årsredovisningslagen eller stadgarna.

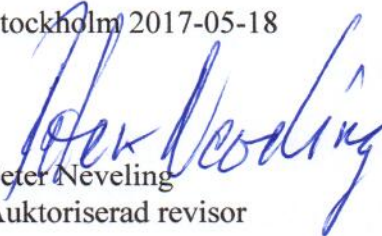
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 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 inriktar 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 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 2017-05-18


Peter Neveling
Auktoriserad revisor