

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gautiod



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gautiod

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 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Göran Ingemar Henry Bjurel	Ledamot
Jenny Sigrid Elisabeth Oscarius	Vice ordförande & kassör
Johan Sven Artur Puuri	Ordförande
Maria Sofie Rispling	Ledamot
Jane Solveig Zetterberg	Sekreterare

Ulla Catharina Hedberg Bengtsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Stein Auktoriserad revisor Moore Stephens Alligretto AB

Valberedning

Jan Attemark
Håkan Helgöstam
Karin Sharma Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2016-09-07. Extra föreningsstämma med anledning av nya föreningsstadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gautiod 27	1985	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via eluppvärme och bergvärme.

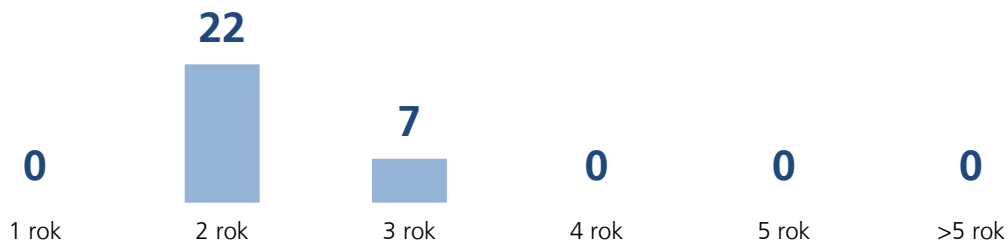
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 756 m², varav 1 756 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Österåker Bostadsrättsförvaltning – en del av SBC
Fastighetsskötsel	Roslagens Fastighetsservice (ROFAS)
Städning	Pousette Städservice
Markskötsel	Hortum
Snöröjning	Hortum
Bevakning/Jour	Securitas
Kabel-TV	Transit
Tidningsåtervinning	IL Recycling Service AB
Entrémattor	Berendsen Textil AB
El	E-on
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	Sita
Lägenhetsförteckning	Österåker Bostadsrättsförvaltning – en del av SBC

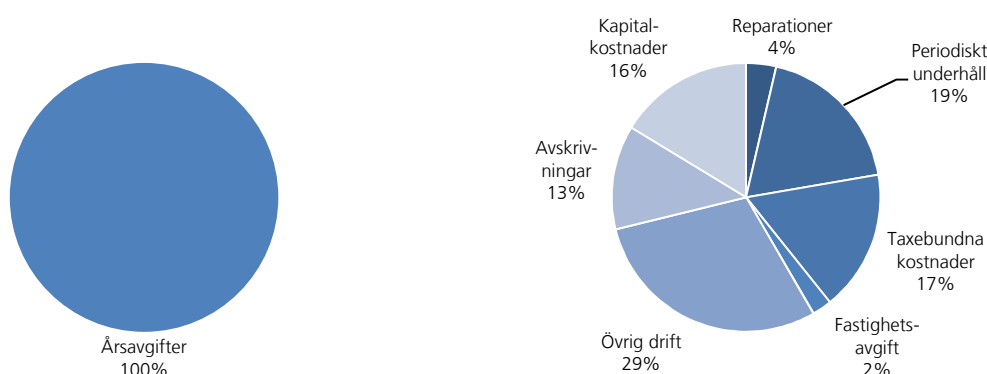
Föreningens ekonomi

I och med att fiber installeras i samtliga lägenheter kommer från 2017 avgift tas ut för denna tjänst. 229 kr/mån som aviseras tillsammans med avgiften per lägenhet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	672 580	686 756
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 527 905	1 528 101
Finansiella intäkter	143	1 117
Minskning kortfristiga fordringar	49 208	0
Ökning av kortfristiga skulder	185 078	17 696
	1 762 334	1 546 914
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 103 732	1 032 205
Finansiella kostnader	252 590	303 262
Ökning av kortfristiga fordringar	0	322
Minskning av långfristiga skulder	244 071	225 302
	1 600 393	1 561 090
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	834 520	672 580
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	161 941	-14 176

*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

Brf Gautiod fick en egen hemsida som lanserades till medlemmarna i början av året. (www.brf.gautiod.se) All information som tidigare fanns i lägenhetspärmar är nu tillgängliga via hemsidan. Alla bostadsinfon läggs upp på hemsidan.

Våra fruktträd har klippts.

Grovrengöring av golven i trapphusen har utförts av Ångtvättbilen.

Lagning av skador och bättringsmålning har utförts på husens fasader.

Rabatter är rensade, ogräsbekämpning på plattor vid portarna samt på gångarna har utförts. Träd och buskar har ansats.

Årlig genomgång av fastigheten har skett med Rofas.

OVK besiktning har skett i samtliga lägenheter.

Mossa har tagits bort från taken.

Förnyade föreningsstadgar har godkänts på en extrastämma.

Golvmattor finns nu även på plan 2 i trapphusen.

Fiberinstallation av TV, bredband och telefoni har förberetts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	862	862	862	862
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 984	6 123	6 251	6 370
Elkostnad/m ² totalyta	93	94	94	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	44	40	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	144	173	224	275
Soliditet (%)	19	19	19	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23	-1	208	75
Nettoomsättning (tkr)	1 528	1 518	1 518	1 518

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 756 m² bostäder.

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	490 600	0	0	490 600
Upplåtelseavgifter	347 500	0	0	347 500
Fond för yttre underhåll	1 325 839	260 000	-238 498	1 304 337
S:a bundet eget kapital	2 163 939	260 000	-238 498	2 142 437
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	436 183	-260 000	237 497	458 686
Årets resultat	-23 027	-23 027	1 001	-1 001
S:a fritt eget kapital	413 155	-283 027	238 498	457 685
S:a eget kapital	2 577 094	-23 027	0	2 600 122

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-23 027
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	566 183
av fond för yttre underhåll ianspråktas enligt stadgar	<u>-130 000</u>
summa balanserat resultat	413 156

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>289 690</u>
att i ny räkning överförs	702 846

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	1 527 905	1 517 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 173
Summa rörelseintäkter		1 527 905	1 528 101
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-997 388	-885 819
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 972	-102 801
Personalkostnader	Not 6	-31 372	-43 584
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-194 753	-194 753
Summa rörelsekostnader		-1 298 485	-1 226 958
RÖRELSERESULTAT		229 420	301 144
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	1 117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 590	-303 262
Summa finansiella poster		-252 447	-302 145
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 027	-1 001
ÅRETS RESULTAT		-23 027	-1 001

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	12 622 990	12 817 743
Summa materiella anläggningstillgångar	12 622 990	12 817 743
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 622 990	12 817 743
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	67 818	24 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	48 626
Summa kortfristiga fordringar	67 818	72 788
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	790 283	672 580
Summa kassa och bank	790 283	672 580
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	858 100	745 368
SUMMA TILLGÅNGAR	13 481 090	13 563 111

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		838 100	838 100
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 325 839	1 304 337
Summa bundet eget kapital		2 163 939	2 142 437
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		436 183	458 686
Årets resultat		-23 027	-1 001
Summa fritt eget kapital		413 155	457 685
SUMMA EGET KAPITAL		2 577 094	2 600 122
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 255 692	10 526 737
Summa långfristiga skulder		10 255 692	10 526 737
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	252 276	225 302
Leverantörsskulder		212 700	83 219
Övriga skulder		0	24 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	183 328	103 622
Summa kortfristiga skulder		648 304	436 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 481 090	13 563 111

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	83 år	83 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 514 322	1 514 328
Hyror förråd	4 800	3 600
Tvättstuga	4 985	0
Överlåtelse/pantsättning	3 792	0
Öresutjämning	6	0
	1 527 905	1 517 928

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Tvättstugeavgifter	0	5 280
Överlåtelse/pantsättning	0	4 893
	0	10 173

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	39 600	44 698
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	72 777
	Fastighetskötsel gård beställning	77 353	0
	Snöröjning/sandning	37 501	25 938
	Städning entreprenad	41 184	71 964
	Mattvätt/Hyrmattor	26 829	0
	Sotning	0	938
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 725	0
	Gård	1 990	0
	Serviceavtal	3 045	0
	Förbrukningsmateriel	2 415	9 179
	Brandskydd	1 875	0
		250 517	225 494
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	22 308
	Installationer	3 291	32 548
	VVS	2 751	0
	Värmeanläggning/undercentral	14 623	0
	Ventilation	11 540	0
	Elinstallationer	3 930	0
	Tak	11 559	0
	Fasad	3 490	0
	Garage/parkering	4 290	0
		55 474	54 856
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	35 484	0
	Bredband	145 000	0
	Huskropp utvändigt	109 206	238 498
		289 690	238 498
	Taxebundna kostnader		
	El	163 145	165 809
	Vatten	74 918	76 939
	Sophämtning/renhållning	24 979	23 655
		263 042	266 403
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 147	27 889
	Kabel-TV	0	36 632
	Bredband	39 746	0
		101 893	64 521
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 772	36 047
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	997 388	885 819

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	2 113	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	13 500
	Föreningskostnader	9 973	4 925
	Styrelseomkostnader	871	0
	Förvaltningsarvode	40 212	31 114
	Förvaltningsarvodena övriga	16 260	0
	Administration	5 543	2 653
	Korttidsinventarier	0	1 460
	Övriga driftskostnader	0	49 149
		74 972	102 801
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 300	34 950
	Sociala kostnader	6 072	7 204
	Övriga personalkostnader	0	1 430
		31 372	43 584
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	160 000	160 000
	Förbättringar	34 753	34 753
		194 753	194 753
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 059 969	16 059 969
	Utgående anskaffningsvärde	16 059 969	16 059 969
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 242 226	-3 047 473
	Årets avskrivningar enligt plan	-194 753	-194 753
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 436 979	-3 242 226
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 622 990	12 817 743
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 852 000	1 852 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	10 800 000
		28 200 000	26 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 200 000	26 800 000
		28 200 000	26 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	22 259	22 116
	Skattefordran	1 321	2 046
	Klientmedel hos SBC	44 238	0
		67 818	24 162

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Tv/Bredband	0	9 158
	Försäkring	0	31 493
	Förvaltningsarvode	0	7 975
		0	48 626

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 304 337	1 210 437
	Reservering enligt stadgar	260 000	130 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-238 498	-36 100
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 325 839	1 304 337

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,530 %	3 977 328	4 040 530	2018-04-27
	SBAB	1,190 %	1 678 982	1 831 758	2017-05-12
	SBAB	1,890 %	4 851 658	4 879 751	2020-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		10 507 968	10 752 039	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-252 276	-225 302	
			10 255 692	10 526 737	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 246 588 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 050 000	15 050 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fiberinstallation av TV, bredband och telefoni har installerats i samtliga lägenheter.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	25 300	0
	Sociala avgifter	6 072	0
	Ränta	10 530	11 094
	Förutbetalda avgifter & hyror	141 426	61 466
	Revisionsarvode	0	12 500
	El	0	18 562
		183 328	103 622

Styrelsens underskrifter

DJURSHOLM den 27/2 2017



Göran Ingemar Henry Bjurel
Ledamot



Jenny Sigrig Elisabeth Oscarius
Vice ordförande & kassör



Johan Sven Artur Puuri
Ordförande



Marja Sofie Rispling
Ledamot



Jane Solveig Zetterberg
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2017



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gautiod, org nr 716419-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Stockholm den 24 mars 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor