

Årsredovisning 2016

BRF SJUKHUSET 3 769620-9225

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-12-22.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Säte

Stockholm län, Danderyd kommun.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Danderyd Sjukhuset 15 på adressen Mörbylund 23 - 27 i Danderyd. Föreningen har 161 lägenheter varav 31 hyreslägenheter. sammanlagd lägenhetsyta 8 344 kvm samt 3 lokaler sammanlagd yta 289 kvm. Nybyggnads år 1972 och värdeår är 1990. Till fastigheten hör 31 % av Mörbylunds samfällighetsförening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelsens ansvarsförsäkring, förmögenhetsbrottsförsäkring och olycksfallsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Anders Olsson	Ordförande
Johan Brage	Kassör
Antonio Restaino	Informationsansvarig
Ulla Bramberg	Sekreterare
Sanny Forslund	Suppleant
Josef Kazemi-Ghazvini	Suppleant
Felix Naeslund	Suppleant
Mikal Ström	Suppleant


Valberedning

Camilla Brage (sammanställande) Bodil Andersson, Bim Görling, Marie Öberg, Marlene Björnfot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Ola Trané, BoRevision Revisor 

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 182 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 189 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Genomfört underhåll

- 2016 Nytt hiss par Mörbylund 25
- 2015 LED-belysning trapphus, källare och plan ett
- 2015 Renovering två hyresbadrum
- 2014 Bauer på radiator-, vent- och tappvattenrör
- 2014 Renovering tre hyresbadrum
- 2013 APTUS passagesystem portar och tvättstuga
- 2013 Renovering elva hyresbadrum.
- 2013 Nytt hiss par Mörbylund 27.
- 2012 Ny fjärrvärmecentral
- 2012 Injustering värme lägenheter
- 2012 Ny LED-belysning alla våningsplan
- 2012 El separering nya proppskåp med jordfelsbrytare
- 2012 Renovering sexton hyresbadrum
- 2012 Tilläggsisolering vinden
- 2011 Nya termostater alla elementen
- 2011 Renovering sex hyresbadrum

Planerat underhåll

- 2017 Nya fönster och balkongdörrar
- 2017 Stamspolning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med föreningen har under 2016 varit stabilt med god kontinuitet i styrelsens sammansättning och kännetecknats av engagemang. Trivselgruppen har träffats i föreningslokalen samt har ordnat med blommor framför portarna, julgranar i portarna, städinsatser, korvgrillning på gården, fika i föreningslokalen samt luciakaffe. Fem nyhetsbrev har under året delats till alla boende.

Mycket av arbetet under 2016 har lagts på upphandling av fönster och balkongdörrar. Arbetet har byggt kunskap inom styrelsen med tillkommande ansvar och frihet.

Internetanslutning 1 000 Mbit/s för alla boende genomfördes (enligt stämmobeslut).

2016-års hyresförhandling gav hyreshöjningen på 0,9 % från första januari för föreningens hyresgäster.

Nytt avtal för digital kabel-tv tecknades efter upphandling.

Under sommaren släppte en lokalyresgäst kontrollen över sin hyrda lokal. Lokalen började i strid med avtalet användas för boende. I mitten av sommaren fick föreningen åter kontroll över lokalen.

En lägenhet fick stopp i avloppet. Stoppet spolades ut i vertikala huvudstammen och orsakade översvämning i två lägenheter längre ned i huset. För att slippa liknande händelser har samarbetsavtal tecknats med Avloppsteknik som tar tillbaka stopp i avloppet för analys. I mitten av 2017 genomförs komplett stamspolning av Avloppsteknik.

Styrelsen har med advokats hjälp arbetat för att få ersättning för garagebranden 2013. Kostnaden blev drygt en miljon då garaget saknade försäkring. Under 2016 beslöt styrelsen att lägga ned detta arbete då chanserna att nå framgång var små.

Under året har en hyreslägenhet återlämnats till föreningen. Lägenheten renoverades och såldes under våren 2017 för 2 600 000 kr.

Husets alla inglasade balkonger har inventerats. Avtal gällande ansvarsfördelning mellan föreningen och medlemmarna gällande inglasningen har tecknats med flertalet av föreningens medlemmar.

I mars startade matavfallsåtervinning i samarbete med Danderyds kommun. Matrester lämnas i bruna påsarna på husets norra gavel.

I november genomfördes OVK besiktning.

En tendens under året har varit att dokumentationen av styrelsens arbete tagit ett stort steg framåt.

Kontakt med styrelsen får man genom föreningens brevlåda Mörbylund 25 plan två eller via e-mail till info@brfsjukhuset3.se. Information om föreningen finns att hämta på hemsidan www.sjukhuset3.bostadsratterna.se.

Underhållsplanen

Underhållsplanen fokuserar på kommande tioårsperiod. När det gäller avloppsstammar har föreningen en entreprenör som besiktigar rören och i god tid rapporterar när det är dags för upprustning. Upprustning kommer då göras i form av relining och bara av de rör som behöver förstärkas. På så vis spar föreningen pengar genom att avstå från att byta fungerande system i förtid.

Ekonomi

Inför kommande fönsterbyte och ökad amorteringstakt på lån med hög ränta ökades föreningens upplåningen från bank under året med 9 800 000 kr.

Två lån i Stadshypotek har 2016 omsatts till samma villkor (ett år ränta 0,6 %).

Föreningen gynnas nu av det låga ränteläget. Styrelsens räntepolitik är att välja rörlig framför fast och att använda överskottslikviditet till att amortera banklån. Föreningens genomsnittliga bankränta är nu hälften jämför med för fem år sedan.

Sammanfattningsvis är ekonomin god. Årsavgiften kommer höjas med 1 % i enlighet med beslut av årsstämman 2016 gällande fönster och balkongdörrar. I övrigt lämnas årsavgiften oförändrad.

Beräkningar som styrelsen gör visar att ekonomin nu går så bra att avsättningar görs för framtida underhåll. Investeringar som görs är många gånger delvis självfinansierande då material för fastigheter hela tiden utvecklas och blir mer energieffektiva.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 531	7 441	7 132	6 805
Resultat efter fin. poster	647	250	-1 797	-948
Soliditet, %	65	67	66	65
Bostadsyta, kvm	8 344	8 344	8 344	8 344
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 909	8 073	8 383	8 464

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	149 909	-	-	149 909
Upplåtelseavgifter	6 087	-	-	6 087
Fond, yttre underhåll	1 326	-	127	1 453
Balanserat resultat	-13 912	250	-127	-13 789
Årets resultat	250	-250	647	647
Eget kapital	143 661	0	647	144 308

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 789
Årets resultat	647
Totalt	-13 141

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	142
Balanseras i ny räkning	-13 284
	-13 141

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		7 531	7 448
Rörelseintäkter		228	-7
Summa rörelseintäkter		7 759	7 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-3 958	-3 318
Övriga externa kostnader	7	-270	-252
Personalkostnader	8	-231	-231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 260	-1 260
Summa rörelsekostnader		-5 718	-5 060
Rörelseresultat		2 041	2 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 393	-2 141
Summa finansiella poster		-1 393	-2 128
Resultat efter finansiella poster		647	253
Skatt		0	-3
Årets resultat		647	250

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	209 327	210 523
Markanläggningar	11	64	68
Maskiner och inventarier	12	934	993
Summa materiella anläggningstillgångar		210 325	211 584
Summa anläggningstillgångar		210 325	211 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62	39
Övriga fordringar	13	100	347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	251	73
Summa kortfristiga fordringar		413	460
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 399	1 758
Summa kassa och bank		10 399	1 758
Summa omsättningstillgångar		10 812	2 218
Summa tillgångar		221 137	213 803

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 996	155 996
Fond för yttre underhåll		1 453	1 326
Summa bundet eget kapital		157 449	157 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 789	-13 912
Årets resultat		647	250
Summa fritt eget kapital		-13 141	-13 662
Summa eget kapital		144 308	143 660
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	73 981	67 000
Övriga långfristiga skulder		23	23
Summa långfristiga skulder		74 004	67 023
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		360	360
Leverantörsskulder		307	202
Skatteskulder		266	461
Övriga kortfristiga skulder		837	934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 056	1 162
Summa kortfristiga skulder		2 826	3 119
Summa eget kapital och skulder		221 137	213 803

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjukhuset 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	4-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	1 940	1 921
Hysesintäkter, lokaler	176	185
Intäktssreduktion	-0	-3
Årsavgifter, bostäder	4 755	4 754
Övriga intäkter	888	583
Summa	7 759	7 441

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	150	75
Städning och fastighetsskötsel	304	248
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	9	4
Summa	465	327

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	349	246
Summa	349	246

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Nya hissar 25an	1 118	0
Renovering hysesbadrum	0	238
Belysning	0	434
Summa	1 118	672

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	547	545
Sophämtning	66	100
Uppvärmning	836	763
Vatten	258	257
Summa	1 708	1 664

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	62	6
Fastighetsförsäkringar	70	64
Fastighetsskatt	219	216
Kabel-TV	-77	121
Självrisker	44	0
Övrigt	0	1
Summa	317	408

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	19	23
Juridiska kostnader	9	30
Kameral förvaltning	119	113
Konsultkostnader	0	30
Revisionsarvoden	33	19
Övriga förvaltningskostnader	90	38
Summa	270	252

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	54	53
Styrelsearvoden	177	177
Summa	231	231

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 391	2 138
Övriga räntekostnader	3	3
Summa	1 393	2 141

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	215 020	215 020
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	215 020	215 020
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 496	-3 300
Årets avskrivning	-1 196	-1 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 693	-4 496
Utgående restvärde enligt plan	209 327	210 523
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 898</i>	<i>63 898</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 905	72 173
Taxeringsvärde mark	60 568	54 442
Summa	142 473	126 615

g

Not 11, Markanläggningar	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	85	85
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>85</u>	<u>85</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-17	-13
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-21</u>	<u>-17</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>64</u></u>	<u><u>68</u></u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	1 274	1 274
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>1 274</u>	<u>1 274</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-280	-222
Avskrivningar	-59	-59
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-339</u>	<u>-280</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>934</u></u>	<u><u>993</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Övriga fordringar	100	347
Summa	<u>100</u>	<u>347</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	43	0
Försäkringspremier	24	0
Förvaltning	0	30
Kabel-TV	15	0
Städning	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169	42
Summa	<u>251</u>	<u>73</u>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2016-12-31	2015-12-31
SEB	2018-12-28	5,04 %	13 127	14 595
SEB	2017-12-28	2,88 %	14 208	15 360
Stadshypotek	2017-12-18	0,6 %	22 193	22 305
Stadshypotek	2017-12-28	0,6 %	15 025	15 100
Stadshypotek	2017-09-28	0,6 %	9 788	
Summa			74 341	67 360

Varav amorteras inom 12 månader

360

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	34	34
Bredband	0	1
El	51	48
Förutbetalda avgifter/hyror	607	588
Löner	177	177
Sociala avgifter	56	56
Uppvärmning	112	103
Utgiftsräntor	16	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	146
Summa	1 056	1 162

Not 17, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	77 250	77 250
Summa	77 250	77 250

Underskrifter

Stockholm 2017-04-11

Ort och datum

Anders Olsson

Anders Olsson
Ordförande

Johan Brage

Johan Brage
Kassör

Antonio Restaino

Antonio Restaino
Informationsavsnarig

Ulla Bramberg

Ulla Bramberg
Sekreterare

Min

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 11

Ola Trane

godkänd revisor
Ola Trane
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3, org.nr. 769620-9225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjukhuset 3 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 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 tvekel 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.

BoRevision

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 Sjukhuset 3 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 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:

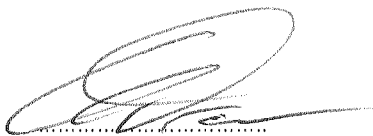
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 11 april 2017



Ola Trané

BoRevision AB