

Årsredovisning
för
BRF Vattenspegeln

769605-2724

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Vattenspegeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-19.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Heleneborgsgatan i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borren 34	2008-09-01	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av ett flerbostadshus i fem våningar samt inredd källare och vind.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 9 parkeringsplatser.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel - Åkerlunds Fastighets AB
- Drift och underhåll av hiss - Stockholms hisservice AB
- Tak- och snöskottning - BPP Plåtslageri

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit.

Handwritten initials: MS, JA, ES, CH, and a signature.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 st

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl Hagerström	Ledamot	Ordförande
Lars Österman	Ledamot	Kassör
Emelie Schmidt	Ledamot	Sekreterare
Jonas Allerstrand	Ledamot	
Moa Wällberg	Ledamot	
Jessica Skogman	Suppleant	
Mats Ahlberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två av styrelseledamöterna i förening. Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Staffan Zander

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2016 valdes Johan Magne och Yosa Koivunen att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2016.

Extra föreningsstämma hölls den 24 september och 18 oktober 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen sålde i slutet av 2010 råvind och källarlokal till byggfirman Medvind för inredning till bostadsrätter och byggnationen startade under sommaren 2012. Föreningen har haft problem med Medvind gällande en av lägenheterna i källaren.

Denna lägenhet nås genom ett servitut i grannfastigheten Borren 33. I servitutet har Medvind, enligt styrelsen, olovligt byggt ett sovloft och ett kök. Föreningen har framställt krav på att ytan i servitutet återställs innan en upplåtelse kan ske. Medvind stämde föreningen i september 2015. Fastighetsjuristen Johanna Vehvselius från advokatfirman Fylgia har företrätt föreningen i ärendet vid den muntliga förhandlingen i Tingsrätten 3:e maj 2016, samt huvudförhandlingen i Tingsrätten 5:e december 2016. Styrelsen hade innan dess sökt en förlikning med Medvind och erbjudit en summa för att återköpa ytan i berörd yta.

I december 2016 drogs fiberbredband in till samtliga bostadsrättslägenheter via leverantören Ownit. I och med detta får varje lägenhet 100/100 Mbit/s genom en obligatorisk avgift på 139 kr/mån med möjlighet att teckna sig för 1000/1000 Mbit/s för ytterligare 149 kr/mån.

MW JA
CH ES

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Den 30 januari 2017 meddelade Tingsrätten domen i fallet Medvind till föreningens fördel på samtliga punkter, Medvinds käromål ogillas. Medvind ska ersätta föreningen för dess rättegångskostnader.

En av föreningens sex hyreslägenheter har sagts upp och kommer därmed under 2017 att säljas på uppdrag av föreningen och därigenom generera en betydande intäkt för föreningen.

Föreningens ekonomi

Föreningen har lån på 28 mkr och en kassa på 1 504 051,00 per 2016-12-31. Vi uppvisar ett positivt kassaflöde om 457 705,00 från föregående år.

Från och med den 1 april 2016 höjde föreningen hyran för parkering från 1200 kr/mån till 1800 kr/mån och plats. Hyran hade ej justerats på sex år och var en marknadsanpassning.

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 264 724 kr. Avskrivningarna uppgår till 712 809 kr. Exkluderat avskrivningarna som inte påverkar likviditeten uppgår årets resultat till 448 085 kr vilket medför ett positivt kassaflöde.

Årsavgifter

Avgiftsnivån förväntas bestå de närmaste åren förutsatt att ränteläget inte förändras kraftigt

Lån

Föreningen har totalt åtta lån, fem hos Nordea och tre hos Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Under året lades fem lån som tidigare legat med bunden ränta hos Swedbank om till rörlig ränta hos Nordea vilket tydligt har avspeglat sig i våra räntekostnader för året som minskat med drygt 245 tkr från föregående år.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäder betalas en kommunal fastighetsavgift om 1243 kr per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 619	2 569	2 666	3 087	2 849
Resultat efter finansiella poster	-265	-793	-1 368	-66	28
Soliditet (%)	70,0	70,0	71,0	70,0	73,0
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta	739	739	739	668	830
Lån per kvm bostadsrättsyta	11	11	11	11	11

Handwritten signatures and initials: CH, ES, and others.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 061 407	6 293 297	484 012	-5 238 930	-793 032	67 806 754
Disp av föreg års resultat				-793 032	793 032	0
Förändring under året			87 914	-87 914	264 725	264 725
Belopp vid årets utgång	67 061 407	6 293 297	571 926	-6 119 876	264 725	68 071 479

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 119 876
årets förlust	-264 724
	-6 384 600

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	87 914
i ny räkning överföres	-6 472 514
	-6 384 600

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

MW

ES

CH

JK
WTH

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 618 528	2 543 619
Övriga rörelseintäkter	2	15 340	25 558
Summa rörelseintäkter		2 633 868	2 569 177
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-890 874	-1 173 503
Driftskostnader	4	-371 686	-356 646
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-466 494	-415 355
Personalkostnader	6	-86 829	-88 193
Avskrivningar	7	-712 809	-712 809
Summa rörelsekostnader		-2 528 692	-2 746 506
Rörelseresultat		105 176	-177 329
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 056	-615 796
Summa finansiella poster		-369 900	-615 703
Resultat efter finansiella poster		-264 724	-793 032
Årets resultat		-264 724	-793 032

AW
ES
CH

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	94 518 876	95 231 685
Summa materiella anläggningstillgångar		94 518 876	95 231 685
Summa anläggningstillgångar		94 518 876	95 231 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 903	19 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 313	72 764
Summa kortfristiga fordringar		89 216	91 766
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 504 051	1 046 346
Summa kassa och bank		1 504 051	1 046 346
Summa omsättningstillgångar		1 593 267	1 138 112
SUMMA TILLGÅNGAR		96 112 143	96 369 797

MW
JA ES
CH

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 354 704	73 354 704
Uppskrivningsfond		571 926	484 012
Summa bundet eget kapital		73 926 630	73 838 716
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 119 876	-5 238 930
Årets resultat		-264 724	-793 032
Summa ansamlad förlust		-6 384 600	-6 031 962
Summa eget kapital		67 542 030	67 806 754
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	28 000 000	28 000 000
Övriga skulder		1 500	2 000
Summa långfristiga skulder		28 001 500	28 002 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 094	107 394
Övriga skulder		36 615	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		429 904	453 649
Summa kortfristiga skulder		568 613	561 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 112 143	96 369 797

MW
ST
ES
CH
Väst

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,15% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Ombyggnad lokal	5
Fasad och fönster	20
Balkong	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

MW JH ES
CH

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	1 926 907	1 922 957
Hyror bostäder	394 718	391 782
Hyror lokaler	84 000	84 000
Hyra p_pl ej moms	178 200	129 600
Balkongavgift	27 831	13 916
Fast.skatt ej moms	6 871	1 364
	2 618 527	2 543 619

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgift och pant.avg	10 654	19 558
Övriga ersättningar och intäkter	4 686	6 000
	15 340	25 558

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Reparation & Underhåll	-284 206	-592 219
Reparation av markytor	-370	-2 185
El	-72 219	-65 763
Värme	-444 056	-423 969
Vatten	-53 510	-47 925
Sophämtning/renhållning	-36 513	-41 442
	-890 874	-1 173 503

MS
A
CH
ES

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Städning	-42 618	-42 617
Obl besiktningkost OVK,hiss	-6 702	-38 168
Hisservice	-68 695	-57 953
Övriga fastighetskostnader	-32 164	-11 418
Försäkring	-78 236	-70 166
Hyressättningsavgift, HGF	-834	-834
Kabel-tv	-14 232	-14 224
Bredband	-4 685	0
F-skötsel	-41 838	-41 839
Fastighetsskatt	-81 682	-79 427
	-371 686	-356 646

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Kreditupplysningar	0	-2 625
Porto	-130	-210
Revisionsarvoden	-20 250	-20 000
Rådgivning	-12 038	-18 875
Fastighetsförvaltning	-80 472	-80 472
Möteskostnader	-12 000	-9 539
Konsultarvoden	-330 905	-273 494
Bankkostnader	-5 750	-5 190
Föreningsavg	-4 950	-4 950
	-466 495	-415 355

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Personalkostnader	-86 829	-88 193
	-86 829	-88 193

Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	-523 417	-523 417
Ombyggnad	-189 392	-189 392
	-712 809	-712 809

MW 20
CA ES dms

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	95 603 805	95 603 805
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	95 603 805	95 603 805
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 125 662	-2 602 245
Årets avskrivningar enligt plan	-523 417	-523 417
Utgående avskrivning enligt plan	-3 649 079	-3 125 662
Planenligt restvärde vid årets slut	91 954 726	92 478 143
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 458 000	26 423 000
Mark	42 229 000	32 186 000
	71 687 000	58 609 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	71 000 000	58 000 000
Lokaler	687 000	609 000
	71 687 000	58 609 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 181 326	3 181 326
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 181 326	3 181 326
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-427 784	-238 392
Årets avskrivningar enligt plan	-189 392	-189 392
Utgående avskrivning enligt plan	-617 176	-427 784
Planenligt restvärde vid årets slut	2 564 150	2 753 542
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	91 954 726	92 478 143
Ombyggnad	2 564 150	2 753 542
	94 518 876	95 231 685

MW
ES
CH
1000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,890	2017-02-27	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	0,980	2017-02-24	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB			0	5 000 000
Swedbank Hypotek AB			0	3 000 000
Swedbank Hypotek AB			0	4 000 000
Swedbank Hypotek AB			0	1 500 000
Swedbank Hypotek AB			0	3 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,050	2018-09-27	5 000 000	5 000 000
Nordea	0,164	2017-01-30	3 000 000	0
Nordea	0,164	2017-01-30	3 000 000	0
Nordea	0,199	2017-02-27	4 000 000	0
Nordea	0,262	2017-03-24	5 000 000	0
Nordea	0,262	2017-03-24	1 500 000	0
			28 000 000	28 000 000

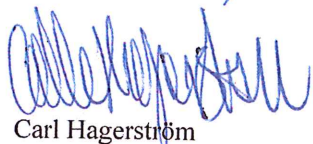
Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	24 610 000	33 510 000
	24 610 000	33 510 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

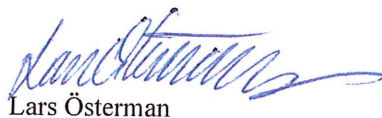
MU
ES
CH

Underskrifter

Stockholm den 3/5-2017



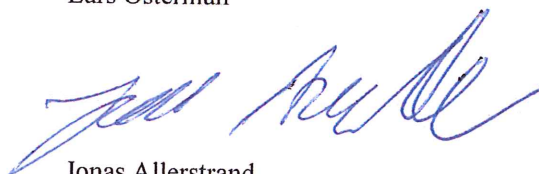
Carl Hagerström
Ordförande



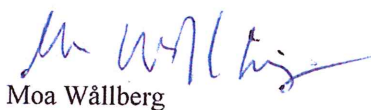
Lars Österman



Emelie Schmidt



Jonas Allerstrand



Moa Wällberg

Mån revisionsberättelse har lämnats 5/5-2017



Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vattenspegeln, org.nr 769605-2724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vattenspegeln 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 mitt uttalande.

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 uppger, 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

Mitt 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 revisionsred 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





dess 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 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 BRF Vattenspegeln år 2016 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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 räkenskaper. 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.

Nacka den 5 maj 2017

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

