

Årsredovisning
för
BRF Vattenspegeln

769605-2724

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Vattenspegeln, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 54 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 9 parkeringsplatser.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel: Åkerlunds fastighet AB
- Hissar: Stockholms hisservice AB
- Tak och snöskottning: BPP plåtslageri

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit.

ES CH
WA TF

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st

Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits under året

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar

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 2017 avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Staffan Zander

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2017 valdes Johan Magne och Yosa Koivunen att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2017.

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, lägenhet nr 60.

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.

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

Den 16 februari 2017 överklagade Medvind domen till Stockholms Hovrätt

ES CA
KAA

En av föreningens sex hyreslägenheter såldes av föreningen under 2017 och genererade en betydande intäkt som till största delen kommer att användas för amortering av lån

Dränering längs med fasaden mot parkeringen har utförts under hösten 2017

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 1 521 242 kr. Avskrivningarna uppgår till 712 809 kr. Exkluderat avskrivningarna som inte påverkar likviditeten uppvisar föreningen ett negativt kassaflöde om 808 433 till följd av den dränering som utförts under 2017.

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.

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 1.315 kr per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 507	2 619	2 569	2 666	3 087
Resultat efter finansiella poster	-1 521	-265	-793	-1 368	-66
Soliditet (%)	72,0	70,0	70,0	71,0	70,0
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta	739	739	739	739	668
Lån per kvm bostadsrättsyta	11	11	11	11	11

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	571 926	-6 119 876	-264 725	67 542 029
Disp av föreg års resultat				-264 725	264 725	0
Förändring under året	2 478 962	4 695 038	87 914	-87 914	-1 521 242	5 652 758
Belopp vid årets utgång	69 540 369	10 988 335	659 840	-6 472 515	-1 521 242	73 194 787

ES
AK
10/18

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 472 515
årets förlust	-1 521 242
	-7 993 757

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	87 914
i ny räkning överföres	-8 081 671
	-7 993 757

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

OK
ES
J
J

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 507 151	2 618 528
Övriga rörelseintäkter	2	106 395	15 340
Summa rörelseintäkter		2 613 546	2 633 868
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 070 241	-890 874
Driftkostnader	4	-466 375	-371 686
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-474 016	-466 494
Personalkostnader	6	-88 367	-86 829
Avskrivningar	7	-712 809	-712 809
Summa rörelsekostnader		-3 811 808	-2 528 692
Rörelseresultat		-1 198 262	105 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 981	-370 056
Summa finansiella poster		-322 980	-369 900
Resultat efter finansiella poster		-1 521 242	-264 724
Årets resultat		-1 521 242	-264 724

ES
AK
KAA

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	93 806 067	94 518 876
Summa materiella anläggningstillgångar		93 806 067	94 518 876
Summa anläggningstillgångar		93 806 067	94 518 876
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 131	16 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 895	72 313
Summa kortfristiga fordringar		113 026	89 216
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 887 041	1 504 051
Summa kassa och bank		7 887 041	1 504 051
Summa omsättningstillgångar		8 000 067	1 593 267
SUMMA TILLGÅNGAR		101 806 134	96 112 143

ES OA
KHO

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 528 704	73 354 704
Fond för yttre underhåll		659 840	571 926
Summa bundet eget kapital		81 188 544	73 926 630
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 472 515	-6 119 876
Årets resultat		-1 521 242	-264 724
Summa ansamlad förlust		-7 993 757	-6 384 600
Summa eget kapital		73 194 787	67 542 030
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	28 000 000	28 000 000
Övriga skulder	10	1 500	1 500
Summa långfristiga skulder		28 001 500	28 001 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		202 472	102 094
Övriga skulder		22 952	36 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		384 423	429 904
Summa kortfristiga skulder		609 847	568 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 806 134	96 112 143

ES CH
K

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 lokalyresgästen 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
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.

ES
CH
AK

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	1 928 803	1 926 907
Hyror bostäder	325 442	394 718
Hyror lokaler	84 893	84 000
Hyra p_pl	133 200	178 200
Balkongavgift	27 943	27 831
Fast.skatt	6 870	6 871
	2 507 151	2 618 527

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 590	10 654
Övriga ersättningar och intäkter	4 025	4 686
Bredband	96 780	0
	106 395	15 340

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Reparation & Underhåll	-1 473 412	-284 206
Reparation av markytor	0	-370
El	-82 494	-72 219
Värme	-425 436	-444 056
Vatten	-56 271	-53 510
Sophämtning/renhållning	-32 628	-36 513
	-2 070 241	-890 874

65
OK
TH
VKT

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-43 025	-42 618
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 106	-6 702
Hisservice	-52 719	-68 695
Övriga fastighetskostnader	-38 790	-32 164
Försäkring	-86 721	-78 236
Hyressättningsavgift, HGF	-834	-834
Kabel-tv	-14 434	-14 232
Bredband	-92 092	-4 685
F-skötsel	-42 428	-41 838
Fastighetsskatt	-84 455	-81 682
Snöröjning & sandning	-7 771	0
	-466 375	-371 686

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Porto	0	-130
Revisionsarvoden	-24 188	-20 250
Rådgivning	0	-12 038
Fastighetsförvaltning	-85 050	-80 472
Möteskostnader	-4 800	-12 000
Konsultarvoden	-348 412	-330 905
Bankkostnader	-6 569	-5 750
Föreningsavg	-4 997	-4 950
	-474 016	-466 495

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Personalkostnader	-88 367	-86 829
	-88 367	-86 829

Not 7 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-523 417	-523 417
Ombyggnad	-189 392	-189 392
	-712 809	-712 809

ES CA
Kant

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-3 649 079	-3 125 662
Årets avskrivningar enligt plan	-523 417	-523 417
Utgående avskrivning enligt plan	-4 172 496	-3 649 079
Planenligt restvärde vid årets slut	91 431 309	91 954 726
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 458 000	29 458 000
Mark	42 229 000	42 229 000
	71 687 000	71 687 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	687 000	687 000
	71 687 000	71 687 000
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	-617 176	-427 784
Årets avskrivningar enligt plan	-189 392	-189 392
Utgående avskrivning enligt plan	-806 568	-617 176
Planenligt restvärde vid årets slut	2 374 758	2 564 150
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	91 431 309	91 954 726
Ombyggnad	2 374 758	2 564 150
	93 806 067	94 518 876

ES
CTH
VSS

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,953	2018-02-28	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	0,953	2018-02-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,050	2018-09-27	5 000 000	5 000 000
Nordea	0,559	2018-01-30	3 000 000	3 000 000
Nordea	0,559	2018-01-30	3 000 000	3 000 000
Nordea	0,470	2018-02-27	4 000 000	4 000 000
Nordea	0,535	2018-03-26	5 000 000	5 000 000
Nordea	0,535	2018-03-26	1 500 000	1 500 000
			28 000 000	28 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Övriga skulder

Avser nyckeldeposition

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	24 610 000	24 610 000
	24 610 000	24 610 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen amorterade i februari i sin helhet två lån i Swedbank på totalt 6 500 000,00

Huvudförhandling i Stockholms Hovrätt är satt till 20 april 2018. Under april månad 2018 pågick förlikningsdiskussioner med Medvind som vid denna skrivelse tidpunkt inte är klara.

ES
OK
KAT

Underskrifter


Stockholm den 12/5-2018



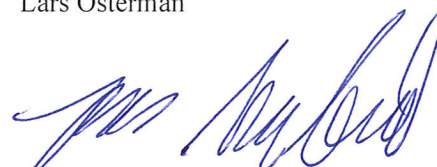
Carl Hagerström
Ordförande




Lars Österman



Emelie Schmidt



Jonas Allerstrand



Moa Wällberg
MATS AHLBERG
SUPPLANT I ORDINARIE STÄLLE

Min revisionsberättelse har lämnats 20180515



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 2017.

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 2017 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 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 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 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 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 eventuella 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 för år 2017 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





försvärlig 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Nacka den 15 maj 2018

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

