

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	14

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Fredsfors 15, Stockholms kommun
Mariehällsvägen 8, 16, 18
168 65 BROMMA

Lägenhetsfördelning: 14 st. 1,5 rok, 11 st. 2 rok, 24 st. 3 rok, 4 st. 4 rok.
Total byggrätt c:a 6 067 m², varav 3 417 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. (1999:1229)
Föreningens säte: Stockholms stad

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

2016-01-01 - 2016-05-25

Birgitta Ström	ordförande
Kristina Humble	ledamot
Sten Lagerstedt	ledamot
Sandra Omidvar	ledamot
Shahrooz Latifzadeh	ledamot

Tim Svensson	suppleant
Johannes Nordkvist	suppleant
Peter Forsell	suppleant

2016-05-25 - 2016-12-31

Birgitta Ström	ordförande
Johan Nilsson	ledamot
Sten Lagerstedt	ledamot
Sandra Omidvar	ledamot
Shahrooz Latifzadeh	ledamot

Tim Svensson	suppleant
Cecilia Norlander	suppleant
Kristina Humble	suppleant

Revisor

Pontus Stormsköld BoRevision i Stockholm

Valberedning

Sofia Blomkvist och Fredrik Nilsson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2016.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit
7 protokollförda sammanträden.
Dessutom har vi haft flera kontakter med banken och leverantörer.

Föreningen upprättade en underhållsplan 2014 och som uppdateras löpande 5 år framåt.
Avsättning sker till reservfonden.

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Föreningens har 53 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 3 överlåtelse skett.

Föreningen är medlem i Fredsfors Samfällighetsförening som sköter driften av mark, garage och markparkeringar, grovsopshanteringen samt leverans av fjärrvärme och vatten. Samfälligheten ansvarar även för tak och snöskottning inom området.

Fr.o.m. 2010 sker trädgårdsskötseln av Rentec gemensamt för BRF 1-3.

Fördelning av parkeringsplatser (60 i garage och 59 utomhus) sköts också av Fredsfors Samfällighetsförening i en gemensam kö. Ansvarig är Stellan Kinell, medlem i BRF3 men inte i Fredsfors Samfällighetsförening.

En enkät om intresse för laddningsstolpar till elbilar har gått ut men för tillfället finns inget intresse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande gjorts i föreningen:

-Det rörliga lånet på 12 679 186:- har omförhandlats och bundits 2 år till 3 mån./Stibor+1,050%.

Vi har därmed sänkt räntan ytterligare på detta lån och betalar för tillfället ca 0,5% och fortsätter amortera 127 752: -/år.

- Vattenpumpen i städrummet i nr 16 är utbytt.

- Ett företag (Tresson) har påbörjat renoveringen av socklarna på husen men eftersom snön kom tidigt i november fick de avbryta och ska ta upp arbetet i vår igen.

- Brädorna till bänkarna utanför entrédörrarna är utbytta och målade och ska monteras så snart vädret tillåter.

- Hissen i nr 16 stannade en lördag i höstas och Otis var tvungna att ta hem reservdelar från Tyskland och då tog arbetet längre tid än väntat.

- Vi har tagit in offerter på uppfräschning av trapphusen men ännu inte tagit något beslut.

- En Facebookgrupp har bildats där styrelsen kan lägga ut information.

- Radonmätning i våra fastigheter startade i december och ska vara klar i mars-17.

- Före jul gick vi ut med information om att uppgradera bredbandshastigheten till 500/1000, men efter påpekande från medlem om att det krävs annan utrustning och nyare datorer återgick vi till det ursprungliga avtalet från Ownit och förlänger det med 1 år i taget.

-Friskluftsfiler utdelas årligen i maj.

-Vi är fortfarande med i Bostadsrätterna och alla får en tidning 1 gång/kvartalet. Bra information finns att hämta på deras hemsida. Inloggningskod Brf Bällstabacken 1 och lösenord 3173.

-Inköp av blommor vår och höst till krukor utanför portarna.

Tillsammans med BRF2 och 3 har vi i Fredsfors regi bytt alla lampor utomhus till LED och kommer då att spara energi på sikt.

Flera ljuspunkter ska ses över under våren bl.a vid lekparken och återvinningshuset.

- En arborist har beskurit och hamlat alla större träd på området.

-Höst- och vårstädningar har anordnats gemensamt i Samfälligheten



Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Rentec Fastighetsservice AB har anlåtats för fastighetsskötsel och trappstädning.

Wahlings Ventilationsservice ansvarar för teknisk förvaltning.

OTIS sköter service på våra hissar och HSAB besiktar 1 gång om året.

Ekonomi

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetsskatt utgår för lokaler (garage) med 1 % av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärdet för lokaler (garage) 2016 är 4 017 000 kr.

Kommunal avgift började gälla för föreningen 2010. 2016 är avgiften 1 268 kr/lgh och år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Styrelsen har som ambition att behålla en viss riskspridning över tiden och har därför handlat upp räntor via swappar som ger möjlighet till förändringar löpande framöver.

En enkel portfölj har skapats där risken och kostnaderna bevakas via nyckeltal som genomsnittlig ränta och bindningstid.

Ränteswappen är ett separat räntesäkringsavtal som binder räntan på hela eller delar av rörliga lån på löptider upp till tio år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	78
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	77

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 255	3 247	3 167	3 163
Resultat efter finansiella poster	-44	-207	-394	90
Soliditet (%)	65	65	65	65

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	68 139 500	934 329	-1 661 391	-206 703	67 205 735
Resultatdisposition			-206 703	206 703	
Avsättning till fond		100 000	-100 000		
Årets resultat				-44 384	-44 384
Belopp vid årets utgång	68 139 500	1 034 329	-1 968 094	-44 384	67 161 351

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 968 094
Årets resultat	-44 384
	<hr/>
	-2 012 478

Förslag till disposition:

Avsättning till fond f yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-2 112 478
	<hr/>
	-2 012 478

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 255 228	3 247 210
Övriga rörelseintäkter		270	37 924
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 255 498</u>	<u>3 285 134</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 110 976	-1 021 500
Övriga externa kostnader	4	-221 169	-229 291
Personalkostnader	5	-109 516	-80 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-865 398	-865 398
Summa rörelsekostnader		<u>-2 307 059</u>	<u>-2 196 527</u>
Rörelseresultat		948 439	1 088 607
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-992 826	-1 295 324
Summa finansiella poster		<u>-992 823</u>	<u>-1 295 310</u>
Resultat efter finansiella poster		-44 384	-206 703
Resultat före skatt		-44 384	-206 703
Årets resultat		<u>-44 384</u>	<u>-206 703</u>

Brf Bällstabacken 1
Org.nr. 769608-7951

BALANSRÄKNING

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7 100 574 587 101 439 985

Summa materiella anläggningstillgångar

100 574 587 101 439 985

Summa anläggningstillgångar

100 574 587 101 439 985

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8 2 583 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 169 023 157 659

Summa kortfristiga fordringar

171 606 157 659

Kassa och bank

Kassa och bank

2 335 164 1 677 515

Summa kassa och bank

2 335 164 1 677 515

Summa omsättningstillgångar

2 506 770 1 835 174

SUMMA TILLGÅNGAR

103 081 357 103 275 159

18

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital	2016-12-31	2015-12-31	
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	68 139 500	68 139 500	
Fond för yttre underhåll	1 034 329	934 329	
Summa bundet eget kapital	<u>69 173 829</u>	<u>69 073 829</u>	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 968 094	-1 661 391	
Årets resultat	-44 384	-206 703	
Summa fritt eget kapital	<u>-2 012 478</u>	<u>-1 868 094</u>	
Summa eget kapital	67 161 351	67 205 735	
Långfristiga skulder	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut	34 724 101	35 319 917	
Summa långfristiga skulder	<u>34 724 101</u>	<u>35 319 917</u>	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	527 752	277 750
Leverantörsskulder		170 130	0
Skatteskulder		67 333	35 431
Övriga skulder		52 063	33 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	378 627	402 356
Summa kortfristiga skulder		<u>1 195 905</u>	<u>749 507</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 081 357	103 275 159

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Antal år

Byggnader och mark 100

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt med en nyttjandeperiod på 100 år och 1% per år.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter brf	2 935 212	2 917 353
Hyror bilplatser	257 122	266 893
Bredband	62 964	62 964
	<hr/> 3 255 298	<hr/> 3 247 210

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel Entreprenad	26 331	30 289
Städning Entreprenad	114 884	116 180
Trädgårdsskötsel	389	517
Serviceavtal	45 068	44 182
Summa	186 672	191 168
Reparationer		
Tvättstuga	0	1 525
Reparation av lås och portar	5 534	5 850
Installationer & reparationer	41 606	0
Summa	47 140	7 375
Taxebundna kostnader och övriga driftskostnader		
El för drift och belysning	81 857	77 092
Sophämtning	31 876	30 392
Fastighetsförsäkring	22 973	22 541
Kabel-TV	13 818	13 738
Bredband	62 964	62 964
Summa	213 488	206 727
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Samfällighetskostnad	663 324	616 230
Övriga kostnader	352	0
Summa	663 676	616 230
Summa Total	1 110 976	1 021 500

Not 4 Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	13 417	14 222
Kommunal avgift	67 204	65 879
Förbrukningsmaterial	20 643	16 239
Kost. för bevakning och larm	2 791	2 439
Revisionsarvoden	20 125	19 000
Förvaltningsarvode	77 799	77 733
Administrationskostnader	3 239	5 402
Social aktivitet/Stämma	3 720	3 239
Konsultarvoden	0	13 682
Bankkostnader	6 571	5 796
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 660	5 660
	221 169	229 291

78

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Not 5 Personal	2016	2015
Föreningen har ingen fast anställd personal		
Styrelsen:		
Arvoden	88 600	66 750
Sociala kostnader	20 916	13 588
Summa styrelse och övriga	<u>109 516</u>	<u>80 338</u>

Not 6 Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
Skattefria ränteintäkter	<u>3</u>	<u>14</u>
Summa	3	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Låneräntor	68 776	463 551
Räntesäkringar	924 050	831 734
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>39</u>
Summa	992 826	1 295 324

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 024 781	105 024 781
Ingående avskrivningar	-3 584 796	-2 719 398
Årets avskrivningar	<u>-865 398</u>	<u>-865 398</u>
Redovisat värde	100 574 587	101 439 985
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	30 000 000	20 968 000
Byggnader	<u>53 000 000</u>	<u>48 690 000</u>
	83 000 000	69 658 000

I det bokförda värdet ingår värdet för mark med 18 485 000 kr.

Not 8 Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter

Försäkring	9 823	9 220
Samfällighet	115 898	105 210
Övrigt	<u>43 302</u>	<u>43 229</u>
	169 023	157 659

11/14

PS

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Not 9 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	2 111 008	1 311 000
Förfaller senare än 5 år	32 613 093	34 008 917
	<u>34 724 101</u>	<u>35 319 917</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Nordea Hypotek	3978 87 04921	0,057 %	2017-02-28	200 000	200 000
Nordea Hypotek	3978 87 04913	0,057 %	2017-02-28	200 000	200 000
Nordea Hypotek	3978 87 49550	0,432 %	2018-12-10	127 752	127 752
Förfaller inom 2-5 år					
Nordea Hypotek	3978 87 04921	0,057 %	2017-02-28	800 000	
Nordea Hypotek	3978 87 04913	0,057 %	2017-02-28	800 000	
Nordea Hypotek	3978 87 49550	0,432 %	2018-12-10	511 008	
Förfaller senare än 5 år					
Nordea Hypotek	3978 87 04921	0,057 %	2017-02-28	10 286 333	
Nordea Hypotek	3978 87 04913	0,057 %	2017-02-28	10 286 333	
Nordea Hypotek	3978 87 49550	0,432 %	2018-12-10	12 040 426	
				<u>35 251 852</u>	<u>527 752</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 724 101
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 613 093
Räntesäkringar:					
Nordea 905926, fast ränta ränteväxlas mot STIBOR, 3 mån			2017-02-28	11 411 334	
Nordea 1061585, fast ränta ränteväxlas mot STIBOR, 3 mån			2018-11-28	11 411 333	<i>AS</i>

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

**Not 11 Upplupna kostnader,
förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Revision	19 500	18 750
Räntekostnader	0	47 629
Räntesäkring	85 105	76 490
Avgifter och hyror	274 022	259 487
	<u>378 627</u>	<u>402 356</u>

Övriga noter**Not 12 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	36 960 000	36 960 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	inga	inga
---------------------	------	------

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2 lån är omförhandlade enligt följande:

1 swap har förfallit februari-17 och lånet har bundits 3 år till en fast ränta 1,10%. Därmed sänker vi räntan med mer än 3%. Vi ska amortera 200 000:-/år.

1 swap löper vidare till 2018-11-28 med 3,17%.

Underliggande lån binds 2 år till Stibor 3 mån.+1,05%, f.n. 0,52% och med amortering 200 000:-/år.

Brf Bällstabacken 1
Org.nr. 769608-7951

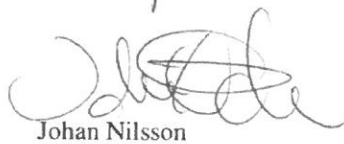
Bromma 2017-04- 11



Sten Lagerstedt



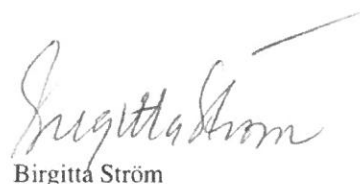
Shahrooz Latifzadeh



Johan Nilsson



Sandra Omidivar



Birgitta Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5- 2017

Bo Revision i Sverige AB



Pontus Stormsköld

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1, org.nr. 769608-7951.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1 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 revisions 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 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 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. Risker 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.

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 Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1 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 revisions 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 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 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 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 21-12-2017



Pontus Stormsköld
BoRevision AB