Årsredovisning

för

Brf Swedenborg

716420-2942

Räkenskapsåret

2016–01–01 – 2016–12–31

Styrelsen för Brf Swedenborg, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016–01–01 – 2016–12–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen äger fastigheten Stockholm Mullvaden Första 25, med adresserna Hornsgatan 49 och Torkel Knutssonsgatan 29 med äganderätt till marken.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen Swedenborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att uthyra kommersiella lokaler i fastigheten.

Styrelse
Vid ingången av verksamhetsåret utgjordes styrelsen av Bengt Hässelbäck (ordförande), Tommy Åkesson (v ordförande), Gay Laurin och Erica Ängfors samt som suppleanter
Mikael Torstensson och Eva Andrén

Efter genomförda val vid föreningens årsstämma den 19 april hade styrelsen följande sammansättning: Bengt Hässelbäck, Tommy Åkesson, Gay Laurin och Lotta Östlund samt två suppleanter Eva Andrén och Ulla Wetterdal- Wessman.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Vid föreningsstämman beslutades att fortsätta anlita Engzells Revisionsbyrå som extern revisor. Johan Malmgren utsågs till intern lekmannarevisor.

Under verksamhetsåret 2016 har styrelsen haft tolv protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Dessutom har styrelsen haft budget- och uppföljningssammanträden med förvaltaren, Einar Mattsson Byggnads AB. Vidare har delar av styrelsen haft särskilda möten angående ombyggnaden av vinden och sammanhängande renoveringsarbeten samt med myndigheter och bank.

Väsentliga händelser

Fastigheten uppfördes 1906 och genomgick en större förändring då lägenheter delades upp och renoverades år 1946.

Föreningen förvärvade fastigheten i november 2009 av Länsförsäkringar AB. Sedan

förvärvet har, förutom löpande underhåll, följande större investeringar gjorts: År 2010 ersattes samtliga lägenhetsdörrar med säkerhetsdörrar inklusive nya dörrfoder. År 2012 genomfördes stambyte samt dragning av nya elstigar samt indragning av optisk fiber för digital överföring till samtliga lägenheter.

År 2013 byggdes nya förråd i källaren som ersättning för vindsförråden. Råvinden såldes 2012 till Innovation Design för ombyggnad till lägenheter. På grund av överklaganden i flera instanser vann byggnadslov laga kraft först hösten 2015 med byggstart den 1 november 2015. Lägenheterna färdigställdes under hösten 2016. Efter färdigställande har boendeytan ökat med 433 kvm.

År 2015 renoverades samtliga fastighetens ytterfönster inklusive de blyinfattade trapphusfönstren.

I samband med ombyggnaden av vinden har taket lagts om och hissarna renoverats och dragits upp till vindsplanet, fastighetens plan 6. Värme har installerats i hängrännor och stuprör för att minimera risken för istappar. Lägenheterna på plan 6 nödvändiggjorde installation av tryckstegringspump för vattenförsörjningen vilket har varit till fördel för samtliga lägenheter.

Mekanisk frånluftsventilation har installerats och installation av spaltventiler för tilluftsventilationen planeras att genomföras tidigt under 2017.
En renovering av trapphusen planeras, inklusive byte av armatur i trapphus och på innergården. Ansökan om bygglov är inlämnad avseende entréerna på Torkel Knutssonsgatan.

Den tekniska förvaltningen av fastigheten har skötts av Einar Mattsson Byggnads AB. En upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning gjordes under hösten 2016 då avtalet med Einar Mattsson sagts upp. Ny förvaltare från 2017 är Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Medlemsinformation

Vid förvärvet av fastigheten var 26 av fastighetens 30 lägenheter bostadsrätter. Vid verksamhetsårets slut består fastigheten av 33 lägenheter varav 30 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Fastigheten inrymmer fem affärslokaler i gatuplan samt tre lager- och verkstadslokaler i källarplan. Fastighetens lokal - och bostadsyta är 3 167 kvm.

Under verksamhetsåret har tre lägenheter bytt ägare samt tre lägenheter tillkommit. Styrelsen har godkänt köparna som nya medlemmar i föreningen.

Kommunikation och aktiviteter
Kommunikationen mellan medlemmar och styrelse sker genom direktkontakter, via föreningens hemsida, information på föreningens anslagstavlor samt via meddelande i föreningens postlåda.

Styrelsen har svarat för skötsel av innergård innebärande underhåll av trädgårdsmöbler, inköp och skötsel av blommor, rensning av löv m.m. En enklare

gårdsfest arrangerades i augusti månad med deltagande från de flesta hushållen i fastigheten. Styrelsen arrangerade även en adventsglögg på gården.

Ekonomiöversikt

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen har administrerats av Einar Mattsson Byggnad AB.

Föreningen har Handelsbanken som samarbetspartner vad gäller föreningens lån och ekonomiska tillgångar.

Föreningens omsättning ligger på ca 2,65 miljoner kronor vilket är en ökning med 0,4 miljoner i jämförelse med tidigare år.

Föreningens intäkter utgörs av bostadsrättsavgifter samt hyror från lägenheter och lokaler. Bostadsrättsavgifterna har varit oförändrade sedan år 2009 trots betydande investeringar och ökade driftskostnader. Detta har varit möjligt då föreningen i den ekonomiska planen vid förvärvet kalkylerade med stambyteskostnader samt en räntenivå på 3,6 % vilket under åren överstigit den reala räntan väsentligt.

I bostadsrättsavgiften ingår värme, VA, tvättstuga, bredbandsanslutning, ip-telefoni, markbundna TV-kanaler plus åtta valfria kanaler.

Den totala låneskulden uppgår vid verksamhetsårets slut till 26 800 000 kronor fördelat på fyra lån med olika bindningstid. Låneskulden vid förvärvet låg på 34 800 000 kronor. Den genomsnittliga låneräntan vid slutet av 2016 ligger på cirka 1,2 %.

Under 2016 har föreningens intäkter förstärkts då tre nya lägenheter färdigställts och en framförhandlad ersättning för uteblivna avgifter pga förseningen av ombyggnaden har utfallit med drygt 300 000 kronor. De tre vindslägenheterna blev större än planerat vilket givit föreningen ett tillskott på cirka 855 500 kronor. Denna intäkt bokförs dock inte på resultaträkningen utan återfinns i balansräkningen.

Årets resultat
Styrelsen hade budgeterat ett underskott för verksamhetsåret med ca 2,8 miljoner kronor. Utfallet blev ett underskott på ca 3,7 miljoner kronor

Driftkostnaderna har i stort sett legat på budgeterad nivå med undantag för fjärrvärmen som blev något dyrare än beräknat. Reparationskostnader har legat under budgeterad nivå liksom underhållskostnaderna totalt. Takomläggning och hissrenovering är de tyngsta kostnadsposterna.

Räntekostnaderna blev lägre än budgeterat pga omförhandling av lån.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 202 531	3 597 257	286 048	-5 266 093	-2 705 520	**60 114 223**
Ökning av insatskapital	855 500					**855 500**
Disposition av föregående års resultat:			50 000	-2 755 520	2 705 520	**0**
Årets resultat					-3 703 722	**-3 703 722**
Belopp vid årets utgång	**65 058 031**	**3 597 257**	**336 048**	**-8 021 613**	**-3 703 722**	**57 266 001**

Flerårsöversikt (Tkr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	2 660	2 255	2 255	2 217
Resultat efter finansiella poster	-3 703	-2 706	-501	-1 173
Soliditet (%)	67,6	68,6	59,7	59,9
Lån/kvm	8	9	11	11

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 021 613
årets förlust	-3 703 722
	-11 725 335

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	-50 000
i ny räkning överföres	-11 675 335
	-11 725 335

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 355 141	2 254 918
Övriga rörelseintäkter		303 619	0
Summa rörelseintäkter		**2 658 760**	**2 254 918**
Fastighetskostnader	4		
Driftskostnader		-5 328 284	-4 121 386
Övriga externa kostnader		-29 327	-22 583
Styrelsekostnader	5	-86 149	-82 225
Avskrivningar		-573 338	-576 582
Summa fastighetskostnader		**-6 017 098**	**-4 802 776**
Rörelseresultat		**-3 358 338**	**-2 547 858**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29	373 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-345 413	-531 525
Summa finansiella poster		**-345 384**	**-157 662**
Resultat efter finansiella poster		**-3 703 722**	**-2 705 520**
Resultat före skatt		**-3 703 722**	**-2 705 520**
Årets resultat		**-3 703 722**	**-2 705 520**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	80 731 563	81 304 902
Pågående om- och tillbyggnad		0	154 482
Summa materiella anläggningstillgångar		**80 731 563**	**81 459 384**
Summa anläggningstillgångar		**80 731 563**	**81 459 384**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	359 119	0
Övriga fordringar		968	939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 333	53 786
Summa kortfristiga fordringar		**410 420**	**54 725**
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	3 562 610	6 057 974
Summa kassa och bank		**3 562 610**	**6 057 974**
Summa omsättningstillgångar		**3 973 030**	**6 112 699**
SUMMA TILLGÅNGAR		**84 704 593**	**87 572 083**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		65 058 031	64 202 531
Upplåtelseavgifter		3 597 257	3 597 257
Fond för yttre underhåll		336 048	286 048
Summa bundet eget kapital		**68 991 336**	**68 085 836**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 021 613	-5 266 093
Årets resultat		-3 703 722	-2 705 520
Summa fritt eget kapital		**-11 725 335**	**-7 971 613**
Summa eget kapital		**57 266 001**	**60 114 223**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	26 800 000	26 800 000
Övriga skulder		51 400	51 400
Summa långfristiga skulder		**26 851 400**	**26 851 400**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		163 916	145 813
Skatteskulder		32 397	4 707
Övriga skulder	12	32 897	73 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	357 982	382 147
Summa kortfristiga skulder		**587 192**	**606 460**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**84 704 593**	**87 572 083**

Noter
Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

2009 köpte bostadsrättsföreningen fastigheten via ett bolag med inneliggande fastighet. Detta medförde att det skattemässiga restvärdet understiger det bokföringsmässiga restvärdet betydligt. Uppskjuten skatteskuld redovisas inte eftersom fastigheten inte är till för försäljning.

Fr.o.m. 2014 skrivs byggnaderna av med 0,83% per år (120 år), efter att tidigare ha följt den ekonomiska planen.

Byggnadsinventarier och ombyggnader skrivs av med mellan 1 - 20% per år.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Not 1 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	34 800 000	34 800 000
	34 800 000	**34 800 000**

Not 2 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
	Inga	Inga

Not 3 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Avgift bostadsrätt	-1 068 690	-1 020 118
Hyresintäkter - bostäder	-293 334	-288 514
Hyresintäkter momspliktiga lokaler	-879 516	-871 248
Upplupna medlemsavgifter	-303 619	0
Övriga intäkter	-113 601	-75 037
	-2 658 760	**-2 254 917**

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsskötsel (teknisk förvaltning)	95 562	80 316
Städning	42 150	46 105
Snöröjning	23 947	18 966
El	39 783	33 933
Fjärrvärme	356 563	335 391
Vatten	44 460	38 694
Sophämtning	34 567	32 294
Försäkringspremier	38 794	36 180
KabelTV o bredband	101 840	91 401
Förvaltningsarvode (administrativ förvaltning)	158 200	180 895
Reparationer	91 778	15 688
Underhåll	4 098 693	3 079 089
Fastighetsskatt	137 040	109 170
Övriga driftskostnader	64 907	23 264
	5 328 284	**4 121 386**

Not 5 Styrelsekostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Styrelsearvode	55 000	60 000
Revisionskostnad	17 950	12 660
Sociala avgifter styrelsearvoden	12 200	9 566
	85 150	**82 226**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	345 413	531 525
	345 413	**531 525**

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 419 116	44 419 116
Mark	38 714 249	38 714 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**83 133 365**	**83 133 365**
Ingående avskrivningar	-1 828 462	-1 251 880
Årets avskrivningar	-573 338	-576 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 401 800**	**-1 828 462**
Utgående redovisat värde	**80 731 565**	**81 304 903**

Not 8 Kundfordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Innovation Design ersättning uteblivna avgifter	188 469	0
Upplupen medlemsavgift	52 650	0
Ersättning för ökad boarea	118 000	0
	359 119	**0**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Komfortkyla till butik	0	3 096
Försäkringspremie	37 705	35 368
Internet	12 628	7 963
Garantisumma takskottning	0	3 334
Störningsjouren	0	503
Reparation hiss	0	3 522
	50 333	**53 786**

Not 10 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Plusgirokonto	387 406	552 581
Affärskonto, Handelsbanken	89 700	0
E-kapitalkonto, Handelsbanken	2 889 426	5 477 426
Checkkonto, Handelsbanken	27 967	27 967
Klientmedelskonto, Fastighetsägarna	168 111	0
	3 562 610	**6 057 974**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,150	2018-07-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek, kortbundet	1,100	2017-02-09	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek, kortbundet	1,150	2017-02-09	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	1,250	2018-06-30	10 100 000	10 100 000
			26 800 000	**26 800 000**

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Utgående moms	10 546	0
Redovisningskonto moms	10 151	73 793
Einar Mattsson Byggnads AB	12 200	0
	32 897	**73 793**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna utgiftsräntor	30 008	38 136
Förskottsbetalda hyror	157 565	245 089
Övriga interimsskulder	170 410	98 921
	357 983	**382 146**

Stockholm
2017-03-08

Bengt Hässelbäck
Ordförande

Tommy Åkesson

Gay Laurin

Li Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-08

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Johan Malmgren
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Swedenborg, org.nr 716420-2942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Swedenborg för år 2016.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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 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.

Medrevisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Swedenborg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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
Vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt 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 överkott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-03-08

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Johan Malmgren
Revisor