

Årsredovisning för
Brf Staertesjoen
769605-8473

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för perioden 1 januari till 31 december 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen:

Styrelsen

Jan Driessen, ordförande
Mattias Olsson, ledamot, kassör
Sören Collin, ledamot
Mikael Andersson, ledamot
Maud Widén, ledamot
Mikael Rosbacke, suppleant
Stefan Hallgren, suppleant
Fredrik Glansholm, suppleant

Revisorer

Eva Stein, aukt. Revisor
Kerstin Norlin, aukt. revisor, suppleant

Valberedning

Anna-Lena Nordqvist, sammankallande
Åsa Hedlund
Samuel Farebo
Elin Henriksson

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2016.

Medlemsinfo

Den 31 dec 2016 var antalet medlemmar oförändrat 78 stycken.

Nya medlemmar

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!

Lgh nr	Adress	Tillträde	Säljare	Köpare
53	J27,3tr	2016-03-23	Caroline Sjögren / Tobias Svartserud	Helen Starkman
33	J21,3tr	2016-03-31	Ulf & Marie-Louise Isaksson	Mickael Hansen & Karin Öhlin
90	J39,3tr	2016-05-20	Nanna Årlebäck	Josefin Öhman & Faramarz Torabi
88	J39,1tr	2016-07-15	Marcel & Theresia Sandell	Christian Holmqvist & Henrietta Johansson
18	J15,3tr	2016-09-07	Niklas Björling & Madeleine Karlsson	Helena Vintén & José Lorenzo
71	J33,2tr	2016-10-28	Mattias Olsson	Anna-Leena & Mikko Tuominen
83	J37,2tr	2016-12-01	Jonas Lindqvist & Cecilia Eriksson	Mattias Andersson & Ann-Sophie Svensson
87	J39,3tr	2016-12-05	Angelica Karlsson	Frida Medin
79	J37,1tr	2016-12-12	Tove Kristiansson & Myrto Vamia	Sandra Trygg Persson & Tobias Persson
22	J17,2tr	2017-01-27	Karin & Linus Charlieson	Emma & Gustav Dattile
50	J17,1tr	2017-06-05	Nathalie Rudbeck & Kristian Kajtorp	Frans Andersson & Rebecka Lindvall

Bostadsrättföreningen
Staertesjoen
 Org.nr. 769605-8473

Prisutvecklingen i vår förening har under 2016 varit positiv. Det genomsnittliga försäljningspriset blev 53 212 kr/m² (+12,2 % jämfört med 2015). Högsta pris blev 56 250 kr/m² och lägsta pris blev 49 044 kr/m².

Allmänt om föreningen

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2016 uppgick till 116 459 000 kr, varav byggnad 66 459 000 kr och mark 50 000 000 kr.

Av fastighetens yta är 5174 m² upplåten med bostadsrätt, 794 m² med hyresrätt samt 585 m² garage och lokaler - sammanlagt 6553 m².

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt och 12 st med hyresrätt, samt tre lokaler, tio garage och fem förråd. Utöver detta finns 41 st P-platser på mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl ansvarsförsäkring) hos Trygg-Hansa (ADE-försäkring). Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Väsentliga händelser

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Savetime Fastighetsekonomi AB. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, som genom serviceavtal sköter våra hyresförhandlingar.

Fastigheten

Driftia Förvaltning AB sköter löpande fastighetsunderhåll och ronderar på fredagar. Ser till allmänna utrymmen och att lampor, dörrar och lås, värme och vatten fungerar.

Tvättstugan får förebyggande service på alla maskiner var 6:e månad. Om någon maskin går sönder byts den ut om det inte är värt att laga den.

Ett förråd i L-huset har upplåtits som MC-garage och har 2 platser. Båda uthyrda men det går att ställa sig kö. En betongsugga på p-plats 4 har försetts med bergöglor, så att det går att låsa fast sin MC där under MC-säsongen.

Två p-platser med elstolpe har på försök konverterats så att det går att ladda en el-/hybridbil där. Faller försöket väl ut kommer vid behov fler ladd-platser kunna inrättas. Taxorna för parkering kommer därför behöva ses över.

Garagedörrarna i G-huset har målats om. På längre sikt kommer de att behöva bytas ut.

Övrigt

Ny lokalhyresgäst i J21. Färg & Form Inredning har efter över 10 år som hyresgäst avvecklat sin verksamhet. Lokalen har övertagits från 1 oktober av Mikael Claesson, Martin Thyr och Viktor Kenttä, som alla sysslar med mediaproduktion.

Styrelsen har beslutat om reviderad policy för parkering resp. andrahandsuthyrning.

Sedvanligt genomfördes arbetsdagar på våren och hösten. Tack alla som ställde upp!

Planer för 2017 och de närmaste åren

Vår underhållsplan, som sträcker sig fram till 2028, och som har tagits fram 2014 av en extern besiktningsman, visar att fastigheten är i genomgående gott skick. Inga större åtgärder beräknas behövas inom de närmaste 5 åren. Underhållsplanen revideras med regelbundna intervall.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortfarande god, trots de stora investeringar som gjorts de senaste åren. Styrelsen har som policy att väl underhålla fastigheten utan att dra på föreningen onödiga kostnader. Avgifter och hyresnivåer sätts så att föreningens ekonomi långsiktigt är i balans. De hyreslägenheter föreningen äger kommer att säljas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitaltillskott.

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.



Flerårsöversikt belopp i kr

	2016	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	4 845 711	4 824 080	4 826 412	4 830 044	4 653 873
Resultat efter finansiella poster	-657 090	-3 851 332	114 085	424 512	492 701
Soliditet, %	71	71	75	75	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	637	637	636	637	610
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 436	4 436	3 760	3 760	3 763

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp. avgift</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Bal resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets början	51 625 278	10 552 705	2 363 415	632 669	-3 865 477
Korrigerat belopp vid årets ingång	51 625 278	10 552 705	2 363 415	632 669	-3 865 477
Dispos. av föregående års resultat				-3 865 477	3 865 477
Avsättning yttre fond			291 111	-291 111	
lanspråk yttre fond			-2 654 526	2 654 526	
Årets resultat					-657 090
Belopp vid årets slut	51 625 278	10 552 705	-	-869 393	-657 090

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
årets resultat	-869 392
Totalt	-1 526 482
Avsättning till yttre underhållsfond	349 377
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-349 377
Behandlas i ny räkning	-1 526 482
Summa	-1 526 482

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 845 711	4 824 080
Övriga rörelseintäkter		49 527	55 517
Summa rörelseintäkter		<u>4 895 238</u>	<u>4 879 597</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 473 735	-7 611 462
Personalkostnader		-120 544	-123 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-641 115	-641 114
Summa rörelsekostnader		<u>-5 235 394</u>	<u>-8 376 503</u>
Rörelseresultat		<u>-340 156</u>	<u>-3 496 906</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 730	19 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 664	-387 838
Summa finansiella poster		<u>-316 934</u>	<u>-368 571</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-657 090</u>	<u>-3 865 477</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-657 090</u>	<u>-3 865 477</u>
Skatter			
Årets resultat	4	<u>-657 090</u>	<u>-3 865 477</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>20 16-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	79 445 046	80 025 951
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	54 285	114 495
Summa materiella anläggningstillgångar		79 499 331	80 140 446
Summa anläggningstillgångar		79 499 331	80 140 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		795 254	845 976
Övriga fordringar		148 720	14 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 905	229 816
Summa kortfristiga fordringar		1 178 879	1 090 524
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		-	569 276
Summa kortfristiga placeringar		-	569 276
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 040 039	5 121 527
Summa kassa och bank		5 040 039	5 121 527
Summa omsättningstillgångar		6 218 918	6 781 327
SUMMA TILLGÅNGAR		85 718 249	86 921 773

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 177 983	62 177 983
Yttre reparationsfond		-	2 363 415
Summa bundet eget kapital		<u>62 177 983</u>	<u>64 541 398</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-869 392	632 669
Årets resultat		-657 090	-3 865 477
Summa fritt eget kapital		<u>-1 526 482</u>	<u>-3 232 808</u>
Summa eget kapital		<u>60 651 501</u>	<u>61 308 590</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	<u>22 955 000</u>	<u>22 955 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>22 955 000</u>	<u>22 955 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		288 592	590 140
Skatteskulder		260 950	262 140
Övriga skulder		138 190	126 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 424 016	1 679 446
Summa kortfristiga skulder		<u>2 111 748</u>	<u>2 658 183</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>85 718 249</u>	<u>86 921 773</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BF NAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20

✓

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	3 293 641	3 293 905
Hyror	1 026 163	1 018 521
Hysesintäkter, lokaler	246 171	236 800
Parkering	279 736	274 854
	4 845 711	4 824 080

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tomträttsavgäld	474 100	474 100
Uppvärmning	1 066 707	1 004 261
El	93 622	88 018
Vatten och avlopp	177 634	170 798
Sophämtning	126 028	117 803
Städning	82 357	90 834
Fastighetsskötsel	98 892	95 880
Kabel-TV och Bredband	199 569	195 912
Snöröjning	106 252	111 570
Fastighetsförsäkring	94 963	90 416
Förbrukningsmaterial, fastighet	8 202	1 407
Förbrukningsinventarier, fastighet	3 217	3 959
	2 531 543	2 444 958

Reparationer och underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Reparationer och underhåll		
Gård	227 840	216 450
Vatten och avlopp	-	10 970
Tvättstugan	25 917	4 152
Ventilation	1 859	39 475
Huskropp	133 096	113 609
	388 712	384 656

Planerade underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Planerade underhåll		
Vatten och avlopp	1 217 103	4 469 087
	1 217 103	4 469 087

h

Administrativa kostnader

Administrativa kostnader	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Telefon och porto	650	49
Datakostnader	16 829	18 245
Sammanträdeskostnader	2 187	2 187
Övriga egna administrationskostnader	6 717	2 576
Revisionsarvode	21 459	13 610
Kameral förvaltning	114 860	114 760
Konsultarvoden	34 721	10 978
Bankkostnader	4 562	5 141
Facklitteratur	451	318
Föreningsavgifter	4 909	4 909
Övrigt	322	7 055
	207 667	179 828

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	128 710	132 240
	128 710	132 240

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	-657 090	-3 865 477
Avsättning till yttre underhållsfond	-349 377	-291 111
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	349 377	2 654 526
Resultat efter fondering	-657 090	-1 502 062

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 401 460	83 401 460
	83 401 460	83 401 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 375 509	-2 794 604
-Årets avskrivning enligt plan	-580 905	-580 905
	-3 956 414	-3 375 509
Redovisat värde vid årets slut	79 445 046	80 025 951

✓

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 222 311	1 222 311
	<u>1 222 311</u>	<u>1 222 311</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 222 311	-1 222 311
	<u>-1 222 311</u>	<u>-1 222 311</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	931 268	931 268
	<u>931 268</u>	<u>931 268</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-816 773	-756 564
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-60 210	-60 209
	<u>-876 983</u>	<u>-816 773</u>
Redovisat värde vid årets slut	54 285	114 495

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Stadshypotek 6 944884 ränta 1,156% ffd 2018-06-01	4 455 000	4 455 000
Stadshypotek 4 749398 ränta 2,150% ffd 2017-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 6 944889 ränta 1,075% ffd 2017-03-20	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 7 949325 ränta 1,080% ffd 2016-03-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek 4 848319 ränta 0,900% ffd 2017-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 6 955575 ränta 0,950% ffd 2017-03-30	2 500 000	2 500 000
	<u>22 955 000</u>	<u>22 955 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		-
Summa ställda säkerheter	36 650 000	36 650 000

✓

Underskrifter

Årsta den 13/3 2017



Jan Driessen
Ordförande



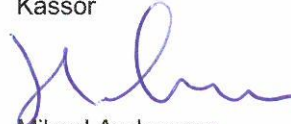
Sören Collin
Ledamot



Maud Widén
Ledamot



Mattias Olsson
Kassör



Mikael Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2017



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staertesjoen, org nr 769605-8473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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.

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 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 23 mars 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor