

Årsredovisning 2016

BRF SJÖSTADEN 1
769606-2509

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-10-23.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Halvön 1 på adressen Styrbordsgatan 4 i Stockholm. Föreningen har 167 lägenheter om totalt 12 513 kvm och lokalyta om totalt 3 791 kvm varav 6 affärslokaler om 2 127 kvm och resterande 1 664 kvm fördelar sig på 2 garage, med 98 parkeringsplatser för bilar och 4 för MC, samt övriga gemensamhetsutrymmen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg hansa.

Styrelsens sammansättning

Michael Nalsenius	Ordförande
Stig-Åke Roting	Ledamot
Behzad Farmand	Ledamot
Charlie Sjömark	Ledamot
Kjell Pettersson	Ledamot /Kassör
Linda Karlberg	Suppleant /Sekreterare
Eva-Marie Sjömark	Suppleant
Alida Ivanov	Suppleant
Claes Allwin	Suppleant

Valberedning

Bo Krigsman - Sammankallande, Maj Olivier och Mette Hultgren.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB Christer Franzén huvudansvarig revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 256 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 256 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Uthyrning i andrahand

Antal lägenheter uthyrda i andrahand har varit 5 st under verksamhetsåret

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Veolia (Rubin Facilitetsservice AB fr o m 1/1 2017)
Städning	Maries Puts & Städ AB
Trädgård	Rubb och Stubb Trädgårdsskötsel HB
Grovsopor	Liselotte Lööf Hushållsavfall AB
Hushållssopor	Sickla Kaj Sopsamfällighet
Styr- och Reglerteknik, värmepumpar	Enstar AB
Hissar & portar	Kone AB
Bredband, IP telefon, TV	Comhem AB
Portaccess-system	Westmere Sweden AB
Värme och Kyla	Fortum Värme AB
El	Skellefteå Kraft AB
Passersystem	Westemere Sweden AB
Vatten	Stockholm Vatten VA AB
Revision	Ernst & Young AB

Övrig verksamhetsinformation

Lokalhyresgäster:

COOP fastigheter Sverige AB
Hemmakväll AB
Södermäklarna AB
Firma Salong George
Jia He AB
Reitan Servicehandel i Sverige (Pressbyrå)

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa, där föreningen även har tecknat ett bostadsrättstillägg för alla bostadsrättsinnehavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Samfälligheter:

Föreningen är medlem Sjöstadföreningen som syftar att ta tillvara på Bostadsrättsföreningars intressen i

Sjöstaden. Föreningen har under året tecknat ett avtal om grovsophämtning med syfte att minska kostnader och miljöpåverkan. Brf Sjöstaden 1 kommer att teckna hängavtal på detta avtal under 2017.

Föreningen är också medlem i Sickla Kaj Sopsamfällighet som syftar till att tillsammans med Bostadsrättsföreningar, som är anslutna till samma sopsugsanläggning, samordna drift och underhåll, samt att bevaka föreningarnas intressen mot kommunen. Under året har en förening utträtt från samfälligheten p g a deras suganläggning gått sönder och ansågs inte reparabel.

Energiprojekt

Styrelsen avslutade varmluftåtervinningsprojektet i februari och anläggningen togs i drift samma månad. Besparingarna av värmeköp är enligt plan.

Installation av 5 laddstationer i övre garage har utförts under året samt ytterligare 12 laddstationer planeras för installation i nedre garaget under 2017.

Portlåsprojekt

Styrelsen har under året bytt ut samtliga portkodslås mot modern kort/brick lås utan kod samt installerat porttelefon. Syftet är att förhindra att obehöriga kommer in i fastigheten samt att ha ett modernt system.

Övrigt

Uppdatering av driftkostnadsavtal med lokalhyresgäster har slutförts under året.

Beslut togs av årsstämman att elektricitet ingår i årsavgiften och detta kommer att utvärderas under 2017.

Nytt avtal om teknisk fastighetsförvaltning tecknades med Rubin Facilitetsservice AB under december månad och giltigt fr o m 1/1-17.

Styrelsen har startat översyn av befintliga avtal inom trädgårdsskötsel, vinterhållning, trappstädning och grovsophämtning och nya avtal kommer att signeras under 2017.

En översyn av nedre gården har initierats under året och kommer att resultera i en uppfräschning under 2017.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	16 963	17 306	17 392	16 357
Resultat efter fin. poster	-518	-36	-325	1 796
Soliditet, %	68	67	67	67
Yttre fond	11 918	10 183	9 781	8 695
Taxeringsvärde	432 200	399 000	399 000	399 000
Bostadsyta, kvm	12 513	12 513	12 513	12 513
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	700	700	700
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 764	11 860	11 955	12 051
Genomsnittlig skuldränta, %	2,35	3,34	3,67	3,72
Belåningsgrad, %	32,21	32,21	32,21	32,21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Medlemsinsatser	300 756	-	-	300 756
Fond, yttre underhåll	10 183	-	1 735	11 918
Balanserat resultat	7 223	-36	-1 735	5 452
Årets resultat	-36	36	-518	-518
Eget kapital	318 126	0	-518	317 608

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:(SEK)

Balanserat resultat	5 452 270
Årets resultat	-518 080
Totalt	4 934 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 943 500
Balanseras i ny räkning	2 990 690
	4 934 190

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		17 007	17 306
Rörelseintäkter		60	23
Summa rörelseintäkter		17 068	17 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-9 542	-7 656
Övriga externa kostnader	7	-314	-397
Personalkostnader	8	-248	-277
Avskrivningar och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 011	-4 050
Summa rörelsekostnader		-14 115	-12 381
Rörelseresultat		2 953	4 948
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 482	-4 993
Summa finansiella poster		-3 471	-4 984
Resultat efter finansiella poster		-518	-36
Årets resultat		-518	-36

Handwritten mark

Handwritten mark

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	457 041	460 734
Markanläggningar	11	236	261
Maskiner och inventarier	12	6 192	206
Pågående projekt		23	4 794
Summa materiella anläggningstillgångar		463 492	465 995
Summa anläggningstillgångar		463 492	465 995
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43	54
Övriga fordringar	13	2	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 385	1 227
Summa kortfristiga fordringar		1 430	1 287
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	1 001
Summa kortfristiga placeringar		0	1 001
Kassa och bank			
Kassa och bank	16-17	4 585	4 478
Summa kassa och bank		4 585	4 478
Summa omsättningstillgångar		6 015	6 766
Summa tillgångar		469 507	472 761

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 756	300 756
Fond för yttre underhåll		11 918	10 183
Summa bundet eget kapital		312 674	310 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 452	7 223
Årets resultat		-518	-36
Summa fritt eget kapital		4 934	7 187
Summa eget kapital		317 608	318 126
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	146 007	147 203
Övriga långfristiga skulder		70	70
Summa långfristiga skulder		146 077	147 274
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 197	1 197
Leverantörsskulder		558	1 518
Skatteskulder		1 078	1 731
Övriga kortfristiga skulder		401	170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 588	2 745
Summa kortfristiga skulder		5 822	7 361
Summa eget kapital och skulder		469 507	472 761

CR

CR

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5-20 %
Markanläggningar	6,67-20 %
Maskiner och inventarier	4-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Arvode

Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman. Föreningen har inte haft några anställda under året.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	5 601	5 552
Hysesintäkter, p-platser	1 371	1 371
Intäktsreduktion	0	-28
Årsavgifter, bostäder	8 757	8 757
Övriga intäkter	1 338	1 678
Summa	17 068	17 329

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	156	215
Snöskottning	109	92
Städning och fastighetsskötsel	616	537
Trädgårdsarbete	298	218
Övrigt	49	24
Summa	1 227	1 086

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	867	1 399
Summa	867	1 399

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Hiss	662	36
Entre	1 926	0
Ny Golvbeläggning uppgångar	134	0
Summa	2 722	36

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	1 151	913
Sophämtning	266	250
Uppvärmning	1 260	1 892
Vatten	286	255
Summa	2 963	3 310

Handwritten mark

Handwritten mark

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	183	155
Fastighetsskatt	836	868
Kabel-Tv/Bredband	331	435
Samfällighet	288	250
Övrigt	127	115
Summa	1 765	1 822
Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	4	20
Juridiska kostnader	1	6
Kameral förvaltning	68	71
Revisionsarvoden	54	74
Övriga förvaltningskostnader	186	227
Summa	314	397
Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	45	47
Styrelsearvoden	61	107
Övriga arvoden	133	121
Övriga personalkostnader	9	2
Summa	248	277
Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader	8	17
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 474	4 976
Summa	3 482	4 993



Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	483 579	483 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	483 579	483 579
Ingående ackumulerad avskrivning	-22 845	-19 151
Årets avskrivning	-3 693	-3 693
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 538	-22 845
Utgående restvärde enligt plan	457 041	460 734
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 000</i>	<i>120 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	244 000	250 000
Taxeringsvärde mark	188 200	149 000
Summa	432 200	399 000

Not 11, Markanläggningar	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	490	490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	490	490
Ingående ackumulerad avskrivning	-229	-205
Årets avskrivning	-25	-25
Utgående ackumulerad avskrivning	-254	-229
Utgående restvärde enligt plan	236	261

Not 12, Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	662	662
Inköp	6 279	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>6 941</u>	<u>662</u>
Ingående ackumulerad avskrivning/nedskrivning	-456	-124
Avskrivningar	-269	-75
Nedskrivning	-24	-257
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-749</u>	<u>-456</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>6 192</u></u>	<u><u>206</u></u>

Not 13, Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	0	5
Övriga fordringar	2	0
Summa	2	5

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	172	0
Förvaltning	31	31
Kabel-TV	110	0
Räntor	40	41
Vatten	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 030	1 154
Summa	1 385	1 227

Not 15, Kortfristiga placeringar

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfr.placeringar	0	1 001
Summa	0	1 001

Not 16, Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Bank	303	2 605
Handkassa	3	4
HoF Klientmedelskonto	4 279	1 870
Summa	4 585	4 478

Not 17, Checkräkningskredit

Beviljad kredit: 5 000 000 SEK.
Varav nyttjad kredit 0 SEK.

Not 18, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2017-12-01	3,01 %	7 088	8 138
Stadshypotek	2020-10-30	3,84 %	65 520	65 520
Stadshypotek	2017-10-30	3,18 %	14 076	14 223
Stadshypotek	2017-09-29	0,45 %	60 520	60 520
Summa			147 203	148 400
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>1 197</i>	

Not 19, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Arvode	0	13
Beräknat revisionsarvode	66	65
El	143	93
Förutbetalda avgifter/hyror	2 227	2 198
Sociala avgifter	0	3
Uppvärmning	109	261
Utgiftsräntor	26	28
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	83
Summa	2 588	2 745

Not 20, Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	181 564	181 564
Summa	181 564	181 564

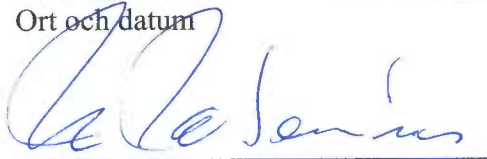
Not 21, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsåret

Underskrifter

Stockholm 2017-04-10

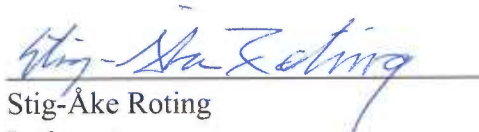
Ort och datum



Michael Nalsenius
Ordförande



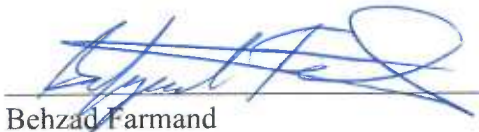
Kjell Pettersson
Kassör



Stig-Åke Roting
Ledamot



Charlie Sjömark
Ledamot



Behzad Farmand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

21 / 4 - 2017



Ernst & Young AB
Christer Franzén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden 1, org.nr 769606-2509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Sjöstaden 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 tryggsamt 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
- 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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2017

Ernst & Young AB



Christer Franzén
Auktoriserad revisor