

Årsredovisning 2016

för

Brf Klosterparken



Årsredovisning för

Brf Klosterparken

769611-3021

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klosterparken, 769611-3021 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Byggnaderna, som uppfördes 2008-2010, ligger i Enköpings kommun och har beteckningen Munksundet 28:9. Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Moderna försäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av tre hus med 68 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Därtill tillkommer 43 garageplatser varav 6 platser tillhör radhusen, 33 platser utomhus samt 5 besöksplatser.

Den totala bostadsytan är 5 186 kvm.
Lokalyta 900 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9	1 rum och kök
17	2 rum och kök
30	3 rum och kök
12	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr/kvm boarea. D v s minst 155 580 kronor per år.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 2010.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande avtal:

Upplands Boservice	Fastighetsskötsel
Azets Insight	Ekonomisk förvaltning
Eon	Elleverantör
Ena Energi	Fjärrvärme
Telia	Data, tele och TV
Enköpings Kommun	Sophämtning och vatten
Sparbanken Enköping	Lån
Moderna försäkringar	Husens försäkringar
Kone	Hissar
Securitas	Parkeringsbevakning
Assa Abloy	Garageport

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-05-12.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2008-11-21.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en lokal som används för styrelsemöten. Lokalen kan även hyras av föreningens medlemmar.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem ledamöter och högst sju ledamöter samt högst två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-04-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Haldammen	Ordförande
Göran Fredman	Ledamot
Hans Jansson	Ledamot
Gösta Rohdin	Ledamot
Richard Svedhamre	Ledamot

Torsten Norén	Suppleant
---------------	-----------

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor för tiden från och med årsstämman 2016-04-14 har varit:
Tomas Ericson, Reinvest AB

Valberedning

Rolf Nilsson, sammankallande
Monica Forsling

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat - 240 tkr påverkas av avskrivningar på byggnaden. I samband med byte av redovisningsprincip 2014-12-31 i och med nytt regelverk (K2) ökade avskrivningarna. Föreningen har tom 2013 använt progressiv avskrivning 100 år och från 2014 linjär avskrivning under resterande tid. Avskrivningar påverkar inte likviditeten och föreningen har ett näst in till oförändrat kassaflöde för år 2016.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs inte på nybyggda bostäder de första fem åren. Halv fastighetsavgift erläggs för de följande fem åren. Lokaler beskattas årligen med 1 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Lån

Föreningen har i samband med omsättning av ett lån gjort en extra amortering med 1 miljon kronor.

Budget för nästa år

Årsavgifterna höjs med 2 % fr o m 1 januari 2017.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Ekonomisk förvaltning Samfälligheter

Föreningen sköter den ekonomiska förvaltningen för Nyängsvägens Västra och Östra Samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har stämts hos Uppsala Tingsrätt av en medlem gällande balkongglas. Muntlig förhandling inför Uppsala Tingsrätt kommer att ske under våren 2017.

Föreningen har arbetat med mätsystemet under året. Fortfarande är systemet osäkert.

Under året har en OVK-besiktning (obligatorisk- ventilations- kontroll) gjorts.

Arbete med att ta fram en underhållsplan pågår.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	100	103
Tillkommande medlemmar	14	5
Avgående medlemmar	-12	-8
Summa	102	100

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 831	3 808	3 820	3 748
Resultat efter finansiella poster, tkr	-240	283	-429	411
Soliditet, %	80	79	78	78
Kassalikviditet, %	186	221	217	139
Underhållsfond, tkr	778	622	467	311
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 869	6 096	6 410	6 443
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	514	514	504	494
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	2,19	3,20	3,70
Taxeringsvärde, tkr	72 404	69 406	69 406	69 406

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	78 827 200	42 884 400	622 248	-385 627	283 484	122 231 705
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			155 580			155 580
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				127 904	-283 484	-155 580
Årets resultat					-240 131	-240 131
Belopp vid årets utgång	78 827 200	42 884 400	777 828	-257 723	-240 131	121 991 574

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-257 723
årets resultat	-240 131
Totalt	-497 854
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	155 580 -653 434
Totalt	-497 854

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

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, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 830 568	3 807 554
Övriga rörelseintäkter	3	214 772	705 512
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 045 340	4 513 066
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 293 960	-2 017 704
Övriga externa kostnader		-263 268	-141 618
Personalkostnader	5	-87 643	-75 168
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 283 769	-1 283 769
Summa rörelsekostnad		-3 928 640	-3 518 259
Rörelseresultat		116 700	994 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 836	-711 382
Summa finansiella poster		-356 831	-711 323
Resultat efter finansiella poster		-240 131	283 484
Resultat före skatt		-240 131	283 484
Årets resultat		-240 131	283 484

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	151 389 256	152 673 024
Summa materiella anläggningstillgångar		151 389 256	152 673 024
Summa anläggningstillgångar		151 389 256	152 673 024
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 321	-
Övriga fordringar		984	3 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		299 953	235 300
Summa kortfristiga fordringar		315 258	239 168
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 598 217	1 600 641
Summa Kassa och bank		1 598 217	1 600 641
Summa omsättningstillgångar		1 913 475	1 839 809
SUMMA TILLGÅNGAR		153 302 731	154 512 833

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 827 200	78 827 200
Upplåtelseavgift		42 884 400	42 884 400
Fond för yttre underhåll		777 828	622 248
Summa bundet eget kapital		122 489 428	122 333 848
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-257 723	-385 627
Årets resultat		-240 131	283 484
Summa fritt eget kapital		-497 854	-102 143
Summa eget kapital		121 991 574	122 231 705
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	30 266 950	31 439 150
Övriga skulder		14 100	9 400
Summa långfristiga skulder		30 281 050	31 448 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		172 200	172 200
Leverantörsskulder		227 638	146 589
Skatteskulder		41 697	605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		588 572	513 184
Summa kortfristiga skulder		1 030 107	832 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 302 731	154 512 833

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	116 700	994 807
Erhållna räntor	5	59
Erlagda räntor	-356 836	-711 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 283 768	1 283 769
	<u>1 043 637</u>	<u>1 567 253</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 043 637	1 567 253
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-76 091	44 862
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	197 529	-79 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 165 075	1 532 500
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 172 200	-1 632 200
Skuld Västra samf. garage	4 700	9 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 167 500	-1 622 800
Årets kassaflöde	-2 425	-90 300
Likvida medel vid årets början	1 600 642	1 690 941
Likvida medel vid årets slut	1 598 217	1 600 641

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Garage och p-platser	359 625	363 394
Årsavgifter	2 666 484	2 663 638
Andrahandsuthyrning	8 149	-
Vatten	199 468	198 150
El	232 790	218 219
Värmeavgift	363 512	363 132
Kravavgift	540	1 020
Öresutjämning	-	1
Summa	3 830 568	3 807 554

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Avgifter samfälligheter	148 836	118 775
Upplupna avgifter samfälligheter	50 130	49 871
Peab, engångsbelopp garageplatser		525 000
Intäkter handkassa	3 700	9 000
Fjärrkontroller garage		1 300
Försäkringsersättning		1 566
Vidarefakturerering brand	12 106	
Summa	214 772	705 512

Not 4 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	202 194	198 454
Snöröjning	15 281	7 314
Snöröjning Östra	3 102	4 599
Snöröjning Västra	3 102	4 599
Hissbesiktning	5 230	9 943
Övriga fastighetskostnader	23 134	97 749
Fastighetsförvaltning Östra	42 276	44 967
Fastighetsförvaltning Västra	46 894	46 896
Reparationer	139 852	91 928
Reparation hissar	75 897	64 067
Reparation byggnad	108 160	-
El	494 611	500 607
Fjärrvärme	375 745	347 183
Vatten	192 790	180 438
Sophämtning	141 519	127 734
Fastighetsförsäkring	50 483	48 079
Garagesamfällighetsavgift	4 700	9 400
Bredband	227 015	162 391
Bredband Östra	51 284	32 256
Bredband Västra	33 539	23 040
Fastighetsskatt	57 152	16 060
Summa	2 293 960	2 017 704

Not 5 Personalkostnader

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	70 167	60 185
Totala löner och ersättningar	70 167	60 185
Sociala avgifter enligt lag och avtal	17 476	14 983
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	87 643	75 168

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	155 877 600	155 877 600
	155 877 600	155 877 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 204 576	-1 920 807
- Årets avskrivning enligt plan	-1 283 768	-1 283 769
	-4 488 344	-3 204 576

Utgående redovisat värde på byggnad och mark	151 389 256	152 673 024
---	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	58 404 000	56 606 000
Taxeringsvärde mark:	14 000 000	12 800 000
	<u>72 404 000</u>	<u>69 406 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	71 000 000	67 800 000
Lokaler:	1 404 000	1 606 000

Not 7 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i>	<i>Lånets omsättnings- dag</i>	<i>Amorteringar år 2017 enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2016-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2015-12-31</i>
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank Hypotek	1,98	2017-08-25	172 200	10 439 150	10 611 350
Swedbank Hypotek	0,73	rörligt		10 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek	0,73	rörligt		10 000 000	10 000 000
Totalt			172 200	30 439 150	31 611 350

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

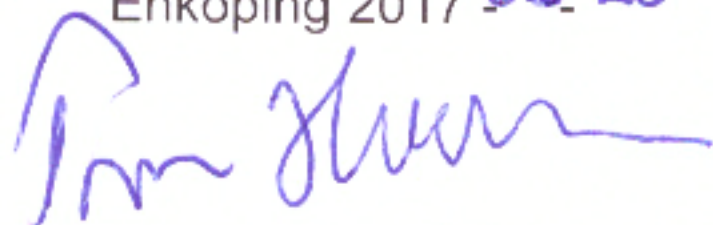
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	34 378 000	34 378 000
Summa ställda säkerheter	34 378 000	34 378 000

Eventalförpliktelser

<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-------------	-------------

Underskrifter

Enköping 2017 ~~03~~ 20



Torbjörn Haldammen



Gösta Rohdin



Richard Svedhamre

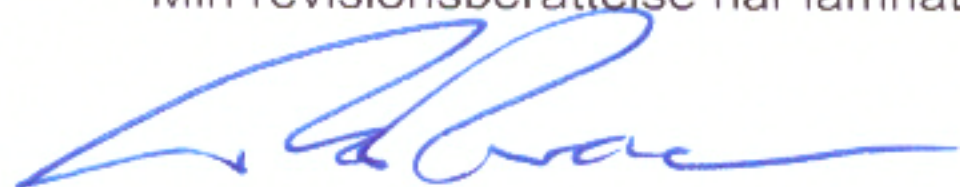


Göran Fredman



Hans Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 -03-08



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klosterparken, org.nr 769611-3021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klosterparken för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 och kassaflöde 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 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 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. 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.

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 Bostadsrättsföreningen Klosterparken för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är 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.

Uppsala den 8 mars 2017

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor