

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torekov Solsidan



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torekov Solsidan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-08-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Torekov-Solsidans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 20,3 procent. Samfälligheten förvaltar vägar, parkmark, ledningar och badbrygga.

Styrelsen

Lars Gunnar Bergström	Ledamot	Avgick 2017-01-30
Per-Olov Erbacke	Ledamot	
Erik Bertil Lennartsson	Ledamot	
Harald Carl Victor Sandberg	Ledamot	
Lars Gunnar Tengvall	Ledamot	
Karl Anders Ihrmark	Suppleant	
Per-Axel Gustaf Persson	Suppleant	
Hans Martin Rosander	Suppleant	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning dräneringsledningar pga. bakfall	2016	Tidigare omläggning ej fackmässigt utförd
Renovering förråd, carport	2016	
Byte av fönsterbleck	2016 - 2017	Bef. ej fackmässigt utförda
Byte av elradiatorer	2016	
Renovering av 20 badrum, grund- och dräneringsarbete, släntning av mark med fall från hus, grundmurar vid ett antal carportar samt byte hängrännor och stuprör	2014 - 2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte träsyll mot stålsyll	2016	4 hus kvarstår till 2017. Arbetet utförs utifrån
Målning fasader	2016-2018	Påbörjas 2016
Renovering av 4 badrum	2017	Tidigare ombyggnad utförd av föreningen på ett ej godtagbart sätt 2018
Byte av ytterdörrar på Sjötongevägen	2017	
Byte av 26 st förrådsdörrar	2018	Utförs 2015-2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighets Jour	Bohlins Mark och Bygg AB
Fastighetsservice och trädgårdsskötsel	Bohlins Mark och Bygg AB

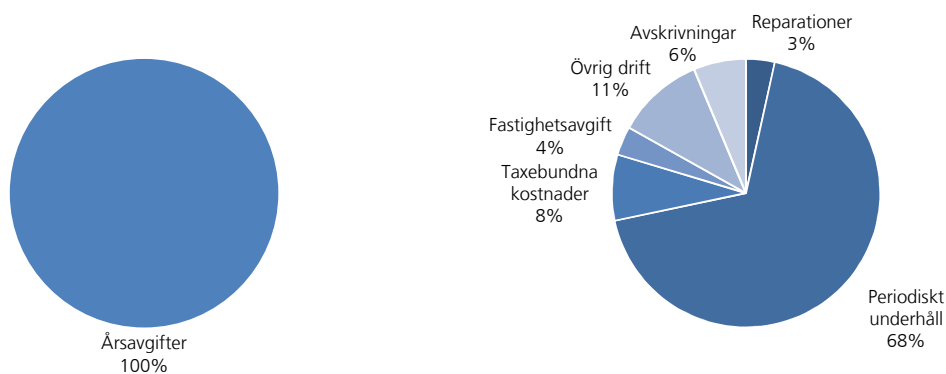
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 439 566	2 709 497
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 937 855	2 381 500
Finansiella intäkter	431	2 487
Minskning kortfristiga fordringar	23 991	0
Medlemsinsatser	250 000	320 000
Ökning av långfristiga skulder	3 000 000	0
	5 212 277	2 703 987
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 187 256	2 387 183
Finansiella kostnader	26 233	2 083
Ökning av kortfristiga fordringar	0	180 766
Minskning av kortfristiga skulder	134 434	403 885
	5 347 923	2 973 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 303 920	2 439 566
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-135 647	-269 931

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det framkommit att föreningen kommer att drabbas av merkostnader på ca 1 Mkr beroende på ej fackmannamässigt utförda ombyggnadsåtgärder. Dessa avser bland annat badrum, entré och förrådsdörrar samt fönsterbleck.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelser under året: 14 st
Nyupplåtelser under året: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 213 st
Tillkommande medlemmar: 31 st
Avgående medlemmar: 14 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 230 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 136	1 114	1 126	1 090
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 775	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	115	126	146	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	81	69	69	65
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	1	0	0
Soliditet (%)	82	92	91	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 625	-491	-798	422
Nettoomsättning (tkr)	1 935	1 897	1 927	1 850

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 690 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 256 857	45 000	0	25 211 857
Upplåtelseavgifter	4 421 050	205 000	0	4 216 050
Fond för yttre underhåll	90 000	90 000	-117 350	117 350
S:a bundet eget kapital	29 767 907	340 000	-117 350	29 545 257
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 054 306	-90 000	-374 041	-2 590 266
Årets resultat	-3 625 364	-3 625 364	491 391	-491 391
S:a ansamlad förlust	-6 679 670	-3 715 364	117 350	-3 081 656
S:a eget kapital	23 088 237	-3 375 364	0	26 463 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 625 364
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 964 306
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
summa balanserat resultat	-6 679 670

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 679 670
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 934 767	1 896 640
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 088	484 860
Summa rörelseintäkter		1 937 855	2 381 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 934 645	-2 163 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 930	-260 033
Personalkostnader	Not 6	-70 682	-96 590
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-350 160	-353 559
Summa rörelsekostnader		-5 537 416	-2 873 294
RÖRELSERESULTAT		-3 599 562	-491 795
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		431	2 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 233	-2 083
Summa finansiella poster		-25 802	404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 625 364	-491 391
ÅRETS RESULTAT		-3 625 364	-491 391

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	25 517 247	25 867 407
Summa materiella anläggningstillgångar	25 517 247	25 867 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 517 247	25 867 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 723 803	2 883 440
Summa kortfristiga fordringar	1 723 803	2 883 440
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 000 000	0
Summa kassa och bank	1 000 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 723 803	2 883 440
SUMMA TILLGÅNGAR	28 241 050	28 750 847

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 677 907	29 427 907
Fond för yttre underhåll	Not 10	90 000	117 350
Summa bundet eget kapital		29 767 907	29 545 257
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 054 306	-2 590 266
Årets resultat		-3 625 364	-491 391
Summa fritt eget kapital		-6 679 670	-3 081 656
SUMMA EGET KAPITAL		23 088 237	26 463 601
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 000 000	0
Summa långfristiga skulder		3 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		661 838	965 692
Skatteskulder		7 263	3 363
Övriga skulder		14 715	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 468 997	1 318 192
Summa kortfristiga skulder		2 152 813	2 287 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 241 050	28 750 847

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	134 år	134 år
Våtrum	10 år	10 år
Fasad	10 år	10 år
Fönster	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 919 256	1 883 307
Överlåtelse/pantsättning	0	13 344
Överlåtelse	15 517	0
Öresutjämning	-6	-11
	1 934 767	1 896 640

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	159 811
Övriga intäkter	3 088	325 049
	3 088	484 860

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	94 043	43 445
	Fastighetskötsel gård beställning	206 831	120 811
	Förbrukningsmateriel	6 685	1 482
		307 558	165 738
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	777 488
	VVS	31 000	0
	Fönster	19 788	0
	Mark/gård/utemiljö	139 442	0
		190 230	777 488
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 029 330	194 649
	Gemensamma utrymmen	242 064	0
	VVS	219 599	354 112
	Huskropp utvändigt	1 654 393	0
	Fönster	634 640	0
		3 780 026	548 761
	Taxebundna kostnader		
	El	194 587	213 736
	Vatten	137 335	116 539
	Sophämtning/renhållning	108 166	120 219
	Grovsopor	0	2 000
		440 088	452 494
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 815	27 638
	Kabel-TV	2 216	2 181
		24 031	29 819
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	192 712	188 812
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 934 645	2 163 112
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Juridiska Åtgärder	3 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 625	21 125
	Föreningskostnader	7 248	10 313
	Styrelseomkostnader	17 128	8 466
	Förvaltningsarvode	76 003	73 014
	Administration	5 407	5 636
	Konsultarvode	40 000	137 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
	Övriga driftkostnader	6 915	0
		181 930	260 033

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 300	44 500
	Kostnadsersättningar	18 367	32 834
	Sociala kostnader	8 015	7 926
	Övriga personalkostnader	0	11 330
		70 682	96 590
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	88 366	88 366
	Förbättringar	261 794	265 193
		350 160	353 559
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 562 938	28 562 938
	Utgående anskaffningsvärde	28 562 938	28 562 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 695 531	-2 345 371
	Årets avskrivningar enligt plan	-350 160	-353 559
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 045 691	-2 698 930
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 517 247	25 867 407
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 087 820	14 087 820
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 828 000	17 828 000
	Taxeringsvärde mark	43 765 000	43 765 000
		61 593 000	61 593 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 593 000	61 593 000
		61 593 000	61 593 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Avräkning vidarefakturering	418 883	0
	Skattekonto	1 000	161 654
	Klientmedel hos SBC	1 303 920	2 438 541
	Placeringskonto hos SBC	0	1 025
	Fordringar	0	282 220
		1 723 803	2 883 440

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	117 350	117 350
	Reservering enligt stadgar	90 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-117 350	0
	Vid årets slut	90 000	117 350

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,250 %	1 500 000	0	2019-03-30
	Handelsbanken	1,250 %	1 500 000	0	2019-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 000 000	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 546 400	11 546 400

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga nya större underhållsarbeten planerade.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	25 667	44 500
	Sociala avgifter	4 400	7 926
	Ränta	4 688	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 433 953	1 265 766
	Återbäring el till andelsägare	289	0
		1 468 997	1 318 192

Styrelsens underskrifter

Torekov den 1 / 3 2017


Lars Gunnar Bergström
Ledamot


Per-Olov Erbacke
Ledamot


Erik Bertil Lennartsson
Ledamot


Harald Carl Victor Sandberg
Ledamot


Lars Gunnar Tengvall
Ledamot


Per Axel Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 9 2017


Göran Johansson
Extern revisor
Aukt revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torekiv Solsidan, org. nr 716406-1587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torekiv Solsidan för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 utvärderar, 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. 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 eventuella 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 Torekiv Solsidan 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 6/4 2017



Göran Johansson
Auktoriserad revisor