Årsredovisning

för

Brf Axberget

769608-9635

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Axberget, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-16 hos Bolagsverket.
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten
Föreningens fastighet Låsstocken 1 och Sifferlåset 1 byggdes 1959 och har värdeår 1959. Byggnadens totalyta är 9927 kvm varav 9429 kvm utgör lägenhetsyta och 498 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 16 676 kvm. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2018-01-01.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa

Byggnadens tekniska status
Vind/takfotsventilation	2013
Installation av kodlås	2014

Planerade åtgärder:
Färdigställa OVK-besiktning 2017
Byte av belysningsarmaturer över garage 2017
Filmning av avloppsstammar i källare 2017
Komplettering av anordningar för taksäkerhet 2017
Fortsatt balkongrenovering 2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Balkongerna på Axbergsgränd 21-31 har renoverats under våren
En hyresrätt har sålts och ombildats till bostadsrätt
Två trädörrar i källaren vid port 23 har bytts ut mot dörrar av stål
En torktumlare och två tvättmaskiner har köpts in under året
Trappan i slänten ner mot Axet har flyttats några meter så att den nu i sin helhet ligger på Stockholms stads mark
Brandsyn av garagen har utförts under hösten
Radon - protokoll med godkända värden har lämnats och Miljönämnden har avslutat ärendet
OVK ny mätning av luftflöden gjordes i november. Åtgärder måste göras i några lägenheter innan ovk-besiktning kan godkännas
Nytt tomträttsavtal till en årlig kostnad av 432100 kronor har tecknats med Stockholms Stad. För avgiftsreglering gäller tidsperioder om 10 år räknat från och med 2018-01-01

Medlemsinformation

Fastigheten består av 127 st medlemslägenheter varav 13 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 14 st lägenheter, 4 st lokaler, 54 garageplatser och 44 parkeringsplatser.

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
KP Storkök HB	249 kvm	2019-02-28
Lagerlokal	50 kvm	Tillsvidare
Fönsterputs	25 kvm	Tillsvidare
Förråd	10 kvm	Tillsvidare

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Berit Mattisson	Ordförande
Madeleine Michel	Ledamot
Anette Hemgård	Sekreterare
Per Joffsvik	Ledamot
Anders Bäcklund	Ledamot
Elisabet Andersson	Suppleant
Peter Löthman	Suppleant

Revisor har varit Per Engzell.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-26. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Madeleine Michel, Anders Bäcklund och Elisabet Andersson. Peter Löthman har avgått ur styrelsen före stämman. Berit Mattisson, Anette Hemgård och Per Joffsvik har ett år kvar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Under året har arvoden till styrelsen utbetalats med 200 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 122 764 000 kr varav 43 897 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 119 000 000 kr samt lokaler 3 764 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.
Föreningen har under året löst in en del av ett lån med 3 mkr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	7 996 809	7 961 688	8 010 036	8 075 420
Resultat efter fin. poster	-1 204 732	-240 853	-316 001	703 079
Soliditet	57	55	54	52

Nettoomsättning *- Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*
Resultat efter finansiella poster *- Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*
Soliditet (%) *- Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 519 807	11 546 901	960 585	-1 595 218	-240 854	**63 191 221**
Ökning av insatskapital	454 294	1 665 849				**2 120 143**
Reservering till yttre fond			368 292	-368 292		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-240 854	240 854	**0**
Årets resultat					-1 204 732	**-1 204 732**
Belopp vid årets utgång	**52 974 101**	**13 212 750**	**1 328 877**	**-2 204 364**	**-1 204 732**	**64 106 632**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 836 071
avsättning till fond för yttre underhåll	-368 292
årets förlust	-1 204 732
	-3 409 095

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 409 095
	-3 409 095

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 996 809	7 961 688
Summa rörelseintäkter		**7 996 809**	**7 961 688**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-5 875 423	-4 785 374
Övriga externa kostnader	3	-250 697	-229 561
Arvoden och personalkostnader	4	-252 498	-246 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 607 322	-1 592 352
Summa rörelsekostnader		**-7 985 940**	**-6 853 538**
Rörelseresultat		**10 869**	**1 108 150**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		554	1 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 216 155	-1 350 524
Summa finansiella poster		**-1 215 601**	**-1 349 004**
Resultat efter finansiella poster		**-1 204 732**	**-240 854**
Resultat före skatt		**-1 204 732**	**-240 854**
Årets resultat		**-1 204 732**	**-240 854**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	105 933 729	107 479 929
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	184 425	55 912
Inventarier, verktyg och installationer	7	79 876	119 815
Summa materiella anläggningstillgångar		**106 198 030**	**107 655 656**
Summa anläggningstillgångar		**106 198 030**	**107 655 656**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 746	5 028
Övriga fordringar		65 771	93 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	311 034	261 722
Summa kortfristiga fordringar		**393 551**	**360 150**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 354 620	6 930 278
Summa kassa och bank		**6 354 620**	**6 930 278**
Summa omsättningstillgångar		**6 748 171**	**7 290 428**
SUMMA TILLGÅNGAR		**112 946 201**	**114 946 084**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 186 851	64 066 708
Fond för yttre underhåll		1 328 877	960 585
Summa bundet eget kapital		**67 515 728**	**65 027 293**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 204 363	-1 595 218
Årets resultat		-1 204 732	-240 854
Summa fritt eget kapital		**-3 409 095**	**-1 836 072**
Summa eget kapital		**64 106 633**	**63 191 221**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	47 472 602	50 472 602
Summa långfristiga skulder		**47 472 602**	**50 472 602**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		273 513	292 637
Övriga skulder		72 799	-2 893
Förutbetalda avgifter och hyror		626 628	613 541
Upplupna kostnader	11	394 026	378 976
Summa kortfristiga skulder		**1 366 966**	**1 282 261**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**112 946 201**	**114 946 084**

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Ventilation	20 år
Installationer	10 år
Maskiner	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Löst in del av lån hos SBAB med 1,5 mkr i februari 2017
- En hyreslägenhet säljs och upplåts som bostadsrätt i mars 2017

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	5 939 365	5 856 652
Hyresintäkter bostäder	1 184 613	1 290 407
Hyresintäkter lokaler	174 859	174 680
Hyresintäkter garage	285 807	235 896
Hyresintäkter p-plats	64 336	62 372
Hyresintäkt kabel-tv	26 208	28 860
Hyresintäkt bredband	265 320	263 340
Uppvärmning	31 961	28 822
Påminnelseavgift	3 660	300
Öres- och kronutjämning	92	109
Övriga rörelseintäkter	20 588	20 250
	7 996 809	**7 961 688**

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	92 220	84 535
Fastighetsskötsel extradeb	7 702	8 430
Trädgårdsskötsel	165 794	209 396
Snöröjning/sandning	105 785	165 336
Städning grundavtal	221 692	211 255
Städning extradebiteringar	1 856	875
OVK	0	36 006
Övr. besiktn./kontroller	0	39 369
Serviceavtal	10 000	0
Tvättmaskiner serviceavtal	8 688	0
Hyresrätt	33 787	14 488
Bostadsrätt	3 438	0
Tvättstuga	30 996	42 540
Källarutrymme	984	0
Dörrar och lås	41 956	10 459
VA	34 994	227 537
Värme	0	1 070
El	5 187	13 378
Portar	8 014	11 316
Tak	0	23 629
Fasader	36 727	28 402
Fönster	9 922	6 097
Balkonger	1 580 894	0
Markytor	7 373	0
Gård	95 371	17 638
Garage och p-platser	10 254	4 313
Vattenskada	0	11 510
Övriga rep./underhåll	0	303 688
Elavgifter	161 714	175 905
Uppvärmning	1 475 395	1 383 964
Vatten	289 941	278 203
Sophämtning	193 932	193 932
Grovsopor	109 825	121 211
Fastighetsförsäkring	141 921	126 893
Tomträttsavgäld	420 495	473 169
Kabel-tv	91 488	89 456
Bredband	260 650	258 812
Fastighetsskatt	37 640	37 300
Kommunal fastighetsavgift	178 788	175 263
	5 875 423	**4 785 375**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	0	12 683
Förbrukningsmaterial	7 283	6 419
Inkasso- och KFM-avgifter	0	89
Telefon	888	888
Hemsida	4 862	4 102
Administration, kontorsmaterie	23 050	13 334
Styrelseomkostnader	330	648
Revisionsarvode extern revisor	19 375	19 655
Möteskostnader	2 200	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	149 370	144 752
Extradeb. ekonomiskförvaltn	7 569	1 900
Konsultarvoden	22 800	0
Bankkostnader	4 730	3 489
Medlems- och föreningsavgifter	8 240	8 240
Trivselkostnader	0	13 361
	250 697	**229 560**

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	200 000	199 999
Sociala avgifter	52 498	46 252
	252 498	**246 251**

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 061 048	115 061 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**115 061 048**	**115 061 048**
Ingående avskrivningar	-7 581 119	-6 034 919
Årets avskrivningar	-1 546 200	-1 546 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 127 319**	**-7 581 119**
Utgående redovisat värde	**105 933 729**	**107 479 929**
Taxeringsvärden byggnader	78 867 000	72 904 000
Taxeringsvärden mark	43 897 000	38 626 000
	122 764 000	**111 530 000**

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 125	0
Inköp	149 696	62 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**211 821**	**62 125**
Ingående avskrivningar	-6 213	0
Årets avskrivningar	-21 183	-6 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-27 396**	**-6 213**
Utgående redovisat värde	**184 425**	**55 912**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 388	399 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**399 388**	**399 388**
Ingående avskrivningar	-279 573	-239 634
Årets avskrivningar	-39 939	-39 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-319 512**	**-279 573**
Utgående redovisat värde	**79 876**	**119 815**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	36 622	32 053
Förutbetald kabel-tv	23 315	22 872
Förutbetalt bredband	62 865	64 703
Förutbetald tomträttsavgäld	111 708	85 371
Förutbetalt medlemsskap bostadsrätterna	8 240	8 240
Förutbetald sopsug	49 761	48 483
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 517	0
Förutbetalt Trafikkontoret	6 006	0
	311 034	**261 722**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	1,84	2018-12-13	6 000 000	6 000 000
SBAB	2,90	2017-01-13	7 972 602	7 972 602
SBAB	1,66	2019-11-20	3 000 000	6 000 000
Stadshypotek	3,00	2019-03-30	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2,47	2018-06-01	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	3,09	2017-06-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	0,85	2017-06-30	2 500 000	2 500 000
			47 472 602	**50 472 602**

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	85 923 341	85 923 341
	85 923 341	**85 923 341**

Not 11 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet revisorsarvode	20 000	20 000
Upplupen kostnad grovsopor	4 879	8 654
Upplupen kostnad snöröjning	30 437	23 625
Upplupen kostnad el	40 300	46 410
Upplupen kostnad värme	211 521	193 398
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	7 685	7 685
Upplupen räntekostnad	79 204	79 204
	394 026	**378 976**

Stockholm den 10 / 5 2017

Berit Mattisson
Ordförande

Madeleine Michel
Ledamot

Anette Hemgård
Sekreterare

Per Joffsvik
Ledamot

Anders Bäcklund
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2017

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Axberget, org.nr 769608-9635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Axberget 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 har 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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 Axberget för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar
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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-05-10

Per Engzell
Auktoriserad revisor