

Årsredovisning
för
Brf Dähliehuset Åre Torg

769614-8902

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Dähliehuset Åre Torg, med säte i Nacka, 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 2006-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna.

Fastigheten

Föreningens fastighet Mörviken 1:128 byggdes 2007/2008 och har värdeår 2008. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4656 kvm varav 4 319 kvm utgör lägenhetsyta och 337 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 2 075 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Jämtland.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av AGO Servicebolaget i Åre AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut om införande av digital TV och bredband vid extrastämma i januari. Styrelsen har via konkurrensupphandling beslutat att anlita Bredbandsbolagets anbud och tjänsterna är installerade under hösten 2016 med leverans start i december. Bredbandsbolagets grundutbud av Tv-kanaler samt bredband 10/10 Mbit ingår numera i avgiften.
- Efter många långa förhandlingar med NCC och rörtillverkaren LK Systems har LK Systems tagit ansvar för fabriktionsfelet på inkommande vattenledningar, där stambyte av samtliga rör genomförts under hösten med färdigställande i december, utan kostnad för Föreningen.
- Föreningens hemsida är uppdaterad till det bättre.
- Styrelsen planerar att säga upp nuvarande 10-åriga hyresavtal med Parkeringsbolaget i Åre AB avseende garageplatserna, för omförhandling.
- Pool-anläggningen har inte fungerat bra under året med bl.a. ej fungerande bubblor. Styrelsen arbetar med att hitta permanenta lösningar för att få en fungerande anläggning.
- Vattenkostnaden har nästan fördubblats jämfört med 2015 beroende på ökade taxekostnader.
- Fastighetsskötselavtalet med AGO är omförhandlat och uppdaterat under året.
- Trasiga/klottrade bilder i korridorerna är utbytta till nya bilder i färg.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	År
Byte stammar inkommande vatten med hänsyn till fabriktionsfel	2016
Installation av digital TV och bredband via Bredbandsbolaget	2016
<i>Planerad åtgärd</i>	År
Sedvanligt årligt underhåll av fastigheten i samråd med AGO	2017

Medlemsinformation

Fastigheten består av 64 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt, förutom garageplatserna, 3 st lokaler samt ett antal mindre förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Stellar Equipment AB	159,50 m ²	2020-05-31
Fastighetsbyrå/Lena Sandström	79 m ²	2018-01-31
Sport och Service i Åre AB	35 m ²	2017-11-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mikael Johansson	Ordförande	Vald tom 2017
Peter Jennerot	Kassör	Vald tom 2017
Mikael Bouleau	Ledamot	Vald tom 2017
Kjell Jönsson	Ledamot	Vald tom 2018
Jonas Hellqvist	Ledamot	Vald tom 2018
Madeleine Nordqvist	Suppleant	Vald tom 2017
Martin Bäckström	Suppleant	Vald tom 2018
Ulf Ringdahl	Suppleant	Vald tom 2018

Revisor har varit Håkan Daniels..

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-03-26. Extra stämma avseende gemensam upphandling av digital TV och internet hölls via mail den 2016-01-14 - 2016-01-21.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalats enligt stämmobeslut med två prisbasbelopp samt ett extra prisbasbelopp med hänsyn till merarbetet kopplat till stambytet, totalt 132 900 kr.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 75 224 000 kr varav 14 710 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 71 000 000 kr samt lokaler 4 224 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 268 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	2 603 682	2 536 965	2 444 625	2 514 204
Resultat efter fin. poster	-733 717	-739 289	-769 522	-869 808
Soliditet (%)	92,2	91,9	91,9	91,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	414	414	413	399
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 819	3 005	3 067	3 125
Elkostnad/kvm totalyta	28	28	31	28
Värmekostnad/kvm totalyta	105	93	97	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	44	39	22	29
Avsätt. underhållsfond/kvm tot.	48	45	45	43

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	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 150 000	1 122 336	-11 698 320	-739 289	153 834 727
Reserv. fond yttre underh.		225 672	-225 672		0
Disposition av föregående års resultat:			-739 289	739 289	0
Årets resultat				-733 717	-733 717
Belopp vid årets utgång	165 150 000	1 348 008	-12 663 281	-733 717	153 101 010

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 437 609
reservering yttre fond	-225 672
årets förlust	-733 717
	-13 396 998

behandlas så att i ny räkning överföres	-13 396 998
	-13 396 998

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	2 603 681	2 536 964
Summa rörelseintäkter		2 603 681	2 536 964
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 547 301	-1 603 967
Övriga externa kostnader	3	-205 950	-149 055
Arvoden och personalkostnader	4	-189 495	-133 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 209 796	-1 209 796
Summa rörelsekostnader		-3 152 542	-3 096 603
Rörelseresultat		-548 861	-559 639
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 244	4 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 101	-183 681
Summa finansiella poster		-184 857	-179 650
Resultat efter finansiella poster		-733 718	-739 289
Resultat före skatt		-733 718	-739 289
Årets resultat		-733 718	-739 289

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	164 863 530	166 073 326
Summa materiella anläggningstillgångar		164 863 530	166 073 326
Summa anläggningstillgångar		164 863 530	166 073 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		370 021	0
Övriga fordringar		60 396	563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	70 001	75 528
Summa kortfristiga fordringar		500 418	76 091
Kassa och bank			
Kassa och bank		929 672	1 496 536
Summa kassa och bank		929 672	1 496 536
Summa omsättningstillgångar		1 430 090	1 572 627
SUMMA TILLGÅNGAR		166 293 620	167 645 953

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

165 150 000

165 150 000

Fond för yttre underhåll

1 348 008

1 122 336

Summa bundet eget kapital

166 498 008

166 272 336

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-12 663 281

-11 698 320

Årets resultat

-733 718

-739 289

Summa fritt eget kapital

-13 396 999

-12 437 609

Summa eget kapital

153 101 009

153 834 727

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

12 175 966

12 978 750

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-813 712

-270 000

Summa långfristiga skulder

11 362 254

12 708 750

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

813 712

270 000

Leverantörsskulder

524 059

70 252

Skatteskulder

24 713

83 119

Övriga skulder

80 301

142 156

Förutbetalda avgifter och hyror

271 477

287 393

Upplupna kostnader

9

116 095

249 556

Summa kortfristiga skulder

1 830 357

1 102 476

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

166 293 620

167 645 953

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 787 422	1 791 570
Hysesintäkter lokaler, moms	537 929	279 224
Hysesintäkter p-plats	149 738	149 610
Hysesintäkter förråd	0	8 167
Hysesintäkter förråd, moms	26 485	14 480
Uppvärmning	0	24 831
Uppvärmning, moms	44 803	0
Påminnelseavgift	180	0
Pantförskrivningsavgift	3 997	889
Överlåtelseavgift	1 108	6 672
Övriga fakturerade kostnader	0	1 500
Öres- och kronutjämning	41	40
Försäkringsersättning	45 007	61 592
Övriga rörelseintäkter	6 972	198 391
	2 603 682	2 536 966

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	196 908	173 334
Fastighetsskötsel extradeb	11 750	14 080
Trädgårdsskötsel	0	-1 518
Snöröjning/sandning	15 901	28 339
OVK	0	29 571
Brandskydd	911	902
Övr. besiktn./kontroller	7 905	22 178
Hiss serviceavtal	5 205	5 119
Trapphus	53 428	0
Soprum	8 354	0
Dörrar och lås	4 936	7 779
Övriga gemensamma utrymmen	1 092	4 579
VA	14 814	14 691
Ventilation	0	40 017
El	8 021	4 836
Kabel-tv/bredband/porttele	9 620	0
Hissar	17 560	425
Tak	1 522	4 587
Fasader	0	4 748
Fönster	12 181	10 883
Balkonger	0	25 663
Gård	0	434
Garage och p-platser	0	3 838
Vattenskada	0	76 194
Pool	94 656	69 244
Övriga rep./underhåll	0	55 362
Elavgifter	128 493	129 318
Uppvärmning	486 720	433 635
Vatten	203 138	180 707
Sophämtning	56 518	47 083
Grovsopor	20 758	24 018
Fastighetsförsäkring	38 141	35 100
Självrisker	0	1 500
Kabel-tv	65 954	64 659
Fastighetsskatt	42 240	52 920
Kommunal fastighetsavgift	40 576	39 776
Justering fast.skatt/avgift	0	-32
	1 547 302	1 603 969

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	26 516	14 202
Inkasso- och KFM-avgifter	0	91
Hemsida	2 225	127
Administration, kontorsmaterie	670	2 685
Styrelseomkostnader	5 170	2 351
Revisionsarvode extern revisor	14 786	14 317
Arvode ekonomisk förvaltn.	61 610	62 006
Extradeb. ekonomiskförvaltn	5 108	10 500
Konsultarvoden	14 786	41 892
Bankkostnader	2 812	2 734
Juridisk konsultation	72 267	0
Övriga externa kostnader	0	-1 850
	205 950	149 055

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	132 900	89 001
Bilersättning, skattefri	14 838	16 821
Sociala avgifter	41 757	27 963
	189 495	133 785

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 979 581	120 979 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 979 581	120 979 581
Ingående avskrivningar	-8 406 255	-7 196 459
Årets avskrivningar	-1 209 796	-1 209 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 616 051	-8 406 255
Utgående redovisat värde	111 363 530	112 573 326
Taxeringsvärden byggnader	60 514 000	57 769 000
Taxeringsvärden mark	14 710 000	12 323 000
	75 224 000	70 092 000
Bokfört värde byggnader	111 363 530	112 573 326
Bokfört värde mark	53 500 000	53 500 000
	164 863 530	166 073 326

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	16 505	15 034
Förutbetald kostnad AGO servicebolaget	16 409	27 559
Förutbetald kostnad kabel-TV	16 051	16 489
Förutbetalt medlemskap	6 130	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 905	15 403
Förutbetald hemsida	0	1 043
	70 000	75 528

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,11	rörlig	4 338 466	4 371 250
Stadshypotek	1,42	2018-04-30	4 371 250	4 371 250
Stadshypotek	1,99	2020-04-30	3 466 250	4 236 250
			12 175 966	12 978 750
Kortfristig del av långfristig skuld			813 712	270 000

Inom fem år beräknas nvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 107 406 kr

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Upplupet styrelsearvode	0	26 701
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	8 389
Upplupen kostnad sophämtning	11 112	10 103
Upplupen kostnad el	13 877	11 870
Upplupen kostnad värme	51 979	50 875
Upplupen räntekostnad	24 125	26 219
Upplupen kostnad grovsopor	0	3 418
Upplupen kostnad extradebitering fastighetskötsel	0	2 112
Upplupen kostnad reparation och underhåll varmvattenstam	0	43 120
Upplupen kostnad OVK	0	29 571
Upplupen kostnad energideklaration	0	22 178
	116 093	249 556

Åre den 28/3 2017



Mikael Johansson
Ordförande



Peter Jennerot
Kassör

Mikael Bouleau
Ledamot



Kjell Jönsson
Ledamot



Jonas Hellqvist
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2017



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dähliehuset Åre Torg
Org.nr. 769614-8902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dähliehuset Åre Torg 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.

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. 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
- 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 Brf Dähliehuset Åre Torg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 mars 2017



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor