Årsredovisning

Brf Surtsö Kista Gård

769613-9133

Styrelsen för Brf Surtsö Kista Gård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård i Kista upplåter bostäder på adresserna Oddegatan 6, Surtsögatan 3, Skagagårdsgatan 5, Skagagårdsgatan 3, Fsk Oddegården Surtsögatan 1/ Skagagårdsgatan 5.

Fastighetens beteckning är Stockholm Skagafjord 2. Föreningen bildades 2011 och byggnaden är uppförd år 2012-2013. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Marken är upplåten med tomträtt till föreningen. Tomträttsavtalet gäller t o m 2070-01-01 (sedan förlängning var 40 år). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSE
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:
Susanne Johnsen, ledamot
Eva Persson, ledamot
Surendra Kumar Alugunoolla, ledamot
Zeynep Anar, ledamot
Denisa Albu, suppleant
Valentin Albu, suppleant
Wael Ahmed Abdelaziz Farag, suppleant

VALBEREDNING
Hija Kohneposhi
Engin Saglik

REVISORER
Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, revisor
Örjan Karlsson, Grant Thornton Sweden AB, rev.suppleant

FÖRENINGSFRÅGOR
Ordinarie stämma hölls den 27 april 2017. Det hölls också en extra stämma den 31 augusti 2017.
På stämman togs ett beslut om stadgeändring för att ta en avgift för andrahandsuthyrning.
Det togs också beslut om stadgeändring om att Bostadsrättsinnehavaren inte får bedriva uthyrning/upplåtelse i någon form av hotellverksamhet, såsom vid Airbnb. Stadgeändringen är inskickad till Bolagsverket.
Styrelsen har under verksamheten hållit 11 protokollförda möten.

Föreningen omfattar 81 bostadslägenheter och en lokal, fördelade enligt nedan:

2 r o k	38 st	2 049 kvm
3 r o k	28 st	1 991 kvm
4 r o k	15 st	1 336 kvm
Totalt	81 st	5 376 kvm

Lokal	1 st	663 kvm

Föreningen ingår i en Gemensamhetsanläggning (GA) tillsammans med Brf Odde och i Skagafjords Samfällighetsförening (SA) tillsammans med Brf Odde, Brf Ravalen och Brf Skagagård och Brf Odde.

I föreningens hus inryms en lokal för förskoleverksamhet om 663 kvm. Hyresavtal är tecknat med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning vid Stockholms Stad. Avtalet omfattar tiden 2013-05-01 fram till och med 2023-04-30 med 24 månaders uppsägningstid. Vid utebliven uppsägning förlängs hyrestiden med 5 år. Hyran utgår med kr 1 558 052 kronor, exkl moms, och justeras årligen enligt index.

Styrelsen och IKANO har genomfört två års garantibesiktning av alla lägenheter och förskolan Oddegården. Det som återstår är garantiärenden kök som IKANO/IKEA hanterar och vissa lägenheter ska få nya skåpluckor enligt garantibesiktningsprotokollet. Inga renoveringar kommer att ske i lägenheterna.

För boendetrivseln har föreningen:
- Granskat städningen av trapphus och övriga utrymmen
- Uppföljning av problem med nedskräpning och sopor
- Tillskrivit boende om störningsproblem
- Tillskrivit boende om nedskräpning
- Kontrollerat andrahandsuthyrningar inom föreningen
- Arbetat med tydliggörande av information till de boende
- Genomfört total garagestädning tillsammans med Brf Odde i april. Rengöring och våttorkning av golv och avdamning av samtliga rör och armaturer sam fläckbortagning på väggar.
- Beställt lastväxlare.

Framtida plan för boendetrivseln:
- Vi kommer att sätta upp tydligare informationsytor i trapphusen.
- Grovsoprum i garaget
- Träningsredskap/motionsmaskiner utomhus
- El-uttag för elbilar i garaget.
- Bygga en toalett med dusch 170cm X190cm i källarplanet i angränsning till Brf Surtsös styrelserum för föreningens medlemmar. Kostnadsförslag ska tas fram.

För styrelsens effektivitet har följande utförts:
- Inköp av skrivare och sorteringskärl till styrelserummet.
- Inköp av lamineringsapparat och tillbehör till styrelserummet.
- Fortsätta arbetet med att strukturera hemsida

Framtida plan för styrelsens effektivitet:
- Självhäftande plastfickor och tavlor i trapphusen för information till de boende

Framtida plan för åtgärder i fastigheten:
- Bygga en toalett med dusch 170cm X190cm i källarplanet i angränsning till Brf Surtsös styrelserum för föreningens medlemmar. Kostnadsförslag ska tas fram.
- Hantera värmen med indelning av eldningssäsong och sommarsäsong.
- Filterbyten till FTX – systemet 2 ggr/år (Vinter och sommar) för att det ska vara effektivt. Större kostnad än vi har räknat med.

FÖRVALTNING
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI.

EKONOMI
Årsavgifterna har uppgått till 3 242 232 kronor (3 242 232 kronor). Hyror för lokalen har uppgått till 1 570 516 kronor (1 558 052 kronor). Hyror för p-platser och garage har uppgått till 351 592 kronor (348 703 kronor). Inga avgiftshöjningar har skett under 2017.

Föreningens långfristiga lån uppgick vid årsskiftet till ett sammanlagt belopp om 75 942 263 kronor och är uppdelat på tre lika delar. Ett av de tre fastighetslånen är omsatt till 0,91 % på två år.

Framtida plan för ekonomin:
- Göra en ny amorteringsplan
- Ändring av ett fastighetslån (maj 2020)

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR
Under året har styrelsearvoden om 98 251 (112 700) kronor utbetalats, exkl sociala avgifter om 30 870 (35 207) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under 2017 har årsavgifterna varit oförändrade.

Avseende fastigheten har styrelsen genomfört:
- Energideklaration är genomförd med Miljöförvaltningen och föreningen har erhållit energiklass E.
- Föreningen har tagit fram en UP-plan.
- Föreningen har tagit fram en plan för egenkontroll
- Föreningen har tecknat avtal med Brandskyddsteamet för sprinklersystemet.
- Föreningen har tecknat nytt avtal med Schindlers hiss
- Injustering av värmeflödet – gjort av IKANO. Resultatet är inte bra utan det har skapat problem och högra kostnader för de boende och minder värme till lägenheterna. Stort missnöje råder och vidare åtgärder planeras tillsammans med IKANO. Många termostater och ställdon har bytts ut i samband med värmeinjusteringen.
- Inköp och byte av grindar till förskolan Oddegården. Vissa sektioner utbytta.
- Styrelsen har beslutat om att boende kan hyra lediga p-platser inom föreningen till gäster, vänner och till priset av 45 kronor/dygn.

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	104
Tillkommande medlemmar under året	8
Avgående medlemmar under året	8
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	104

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	**1601-1612**	**1501-1512**	**1401-1412**
Nettoomsättning	5 706	5 711	5 765	5 706
Resultat efter finansiella poster	-256	-249	-58	-315
Soliditet %	64	64	64	64
Balansomslutning	216 768	217 260	217 731	218 465
Årsavgift bostäder kr/kvm	603	603	603	603

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	139 955 000	510 280	-657 100	-248 802
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-248 802	248 802
Förändring av underhållsfond		193 643	-193 643	
Årets resultat				-255 868
Belopp vid årets utgång	**139 955 000**	**703 923**	**-1 099 545**	**-255 868**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 099 545
Årets resultat	-255 868
Summa	*-1 355 413*
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond*	197 515
Balanseras i ny räkning	-1 552 928
Summa	*-1 355 413*

* Avsättning enligt ekonomisk plan.

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	5 706 113	5 711 246
Övriga rörelseintäkter		1 988	2 054
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**5 708 101**	**5 713 300**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 206 751	-1 961 631
Övriga externa kostnader	3	-231 447	-171 672
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-129 121	-147 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 140 373	-1 085 781
Summa rörelsekostnader		**-3 707 692**	**-3 366 991**
Rörelseresultat		***2 000 409***	***2 346 309***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 399	1 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 257 676	-2 597 043
Summa finansiella poster		**-2 256 277**	**-2 595 111**
Resultat efter finansiella poster		***-255 868***	***-248 802***
Resultat före skatt		***-255 868***	***-248 802***
Årets resultat		***-255 868***	***-248 802***

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*4*		
Byggnader och mark		213 461 230	214 328 659
Pågående projekt		–	266 424
Summa materiella anläggningstillgångar		*213 461 230*	*214 595 083*
Summa anläggningstillgångar		**213 461 230**	**214 595 083**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		760	763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	243 879	217 283
Summa kortfristiga fordringar		*244 639*	*218 046*
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 061 672	2 446 462
Summa kassa och bank		*3 061 672*	*2 446 462*
Summa omsättningstillgångar		**3 306 311**	**2 664 508**
SUMMA TILLGÅNGAR		**216 767 541**	**217 259 591**

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 955 000	139 955 000
Fond för yttre underhåll		703 923	510 280
Summa bundet eget kapital		*140 658 923*	*140 465 280*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 099 545	-657 100
Årets resultat		-255 868	-248 802
Summa fritt eget kapital		*-1 355 413*	*-905 902*
Summa eget kapital		**139 303 510**	**139 559 378**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	75 571 723	75 970 509
Summa långfristiga skulder		**75 571 723**	**75 970 509**
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		370 540	342 294
Leverantörsskulder		420 338	253 981
Skatteskulder		47 551	53 365
Övriga skulder		155 525	160 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	898 354	919 636
Summa kortfristiga skulder		**1 892 308**	**1 729 704**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**216 767 541**	**217 259 591**

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Styrelserum	20	5

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	3 242 232	3 242 232
Hyresintäkt, lokal	1 570 516	1 558 052
Hyresintäkt, garage	293 592	287 503
Hyresintäkt, p-plats	58 000	61 200
Årsavgift, Värme/varmvatten	304 968	304 968
Avräkning årsavgift, Värme/varmvatten	-307 289	-519 012
Vattenavräkning	368 622	600 831
Fastighetsavgift	175 472	175 472
	5 706 113	**5 711 246**

Not 2 Driftskostnader	2017	2016
Hissbesiktning	-8 859	-4 581
Fastighetsstädning	-130 727	-49 010
Samfällighetskostnader	-40 976	-33 732
Förv.gemensamhetsanläggning	-92 783	-89 704
El	-162 477	-155 420
Uppvärmning	-564 321	-575 148
Vatten och avlopp	-136 770	-130 102
Sophämtning/renhållning, inkl grovsopor	-99 980	-88 625
Snöröjning/sandning	-25 620	-46 912
Bevakning/jour	-10 928	-10 676
Teknisk förvaltning	-58 097	-158 852
Fastighetsförsäkring, inkl försäkr.skador	-64 904	-52 929
Kabel-TV och bredband	-176 732	-112 332
Grundavtal värmesystem	-24 817	-19 164
Fastighetsavgift/skatt	-175 470	-175 470
Reparation och underhåll	-289 200	-139 392
Reparation och underhåll lokal	-25 472	-16 878
Reparation och underhåll portar och lås	-106 702	-11 077
Förbrukningsmaterial, -inv.	-11 916	-24 530
OVK	–	-67 097
	-2 206 751	**-1 961 631**

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvode	-11 338	-11 031
Kameral förvaltning	-85 629	-84 696
Kameral förvaltning, extra	-33 890	-33 815
Övriga kostnader, admin m.m.	-5 526	-22 975
Föreningsomkostnader	-429	-4 066
Konsultkostnader	-89 772	–
Bankkostnader	-3 317	-3 359
Hemsida	-1 546	-1 546
Stämmokostnader	–	-10 184
	-231 447	**-171 672**

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden *	217 422 424	217 156 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Årets investeringar/pågående projekt	6 520	266 424
Utgående anskaffningsvärden	217 428 944	217 422 424
Ingående avskrivningar	-2 827 341	-1 741 560
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 140 373	-1 085 781
Utgående avskrivningar	-3 967 714	-2 827 341
Redovisat värde	**213 461 230**	**214 595 083**
Taxeringsvärden	101 947 000	101 947 000
Taxeringsvärde Byggnad 82 000 000		
Taxeringsvärde Mark 19 947 000		

* varav Tomträtt: 43 000 152kr.

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	21 527	17 928
Safetel / Addsecure	5 785	–
Exploateringskontoret	148 000	148 000
ComHem AB	44 428	44 219
Skagafjords Samfällighet	10 244	–
FRUBO AB	7 255	7 136
Bostadsrätterna	6 640	–
	243 879	**217 283**

Not 6	Långfristiga skulder			2017-12-31	2016-12-31
SBAB 23230984	2018-06-12	1,18%		25 313 760	25 437 272
SBAB 23231042	2019-05-20	0,95%		25 313 760	25 437 272
SBAB 23231050	2020-05-29	3,52%		25 314 743	25 438 259
Kort del av långfristiga lån				-370 540	-342 294
				75 571 723	**75 970 509**

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 74 089 563kr.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Brf Odde, sophantering		16 721	62 000
Brf Odde, soprum/gem.anl.		3 187	9 000
Förskottsbetalda avgifter/hyror		874 473	843 082
Upplupna utgiftsräntor		3 973	5 554
		898 354	**919 636**

Not 8	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning		77 401 000	77 401 000
Summa ställda säkerheter		**77 401 000**	**77 401 000**

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018- 04-05

Susanne Johnsen

Eva Persson

Zeynep Anar

Surendra Kumar Alugunoolla

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-13

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård
Org.nr. 769613-9133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård.

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 2017 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 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.

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

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 Surtsö Kista Gård för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Norrköping den 13 april 2018

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd