

Årsredovisning
för
Brf Essinge Kaj

769612-9266

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Essinge Kaj, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 oktober 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 7 i Stockholms kommun den 30 november 2006.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 898 kvm. Föreningen disponerar 36 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
<u>12 st</u>	5 rum och kök
53 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Där ingår bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med Köksfläkten 1-6 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essingen Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essinge Brygga, Bengt Malmegård) och Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Förenings andelstal är fastställt till 4 830/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar GA 1 som består av en mobil sopsuganläggning med två dockningsstationer (där sopsugbilar hämtar/suger sopor). I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkasten till och med dockningsstationerna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA 2 tillsammans med Köksfläkten 1 (Brf Essinge Port). GA 2 består av ett garage med ca 110 platser och dess nedfart. Föreningens andelstal är fastställt till 36/110.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lätttnadsperiod: halv fastighetsavgift 2013-2017. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 158 880 000 kr, varav byggnadsvärde 91 880 000 kr och markvärde 67 000 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Valvet Stockholm AB. Trappstädningen sköts av Städpoolen AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 maj 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 711 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm boyta för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 april 2017 haft följande sammansättning:

Anders Fredriksson	Ordförande
Joakim Nilsson	Ledamot (ekonomi)
Annica Wilson	Ledamot (sekreterare)
Holger Andersson	Ledamot (byggteknik)
Lieselotte Ritella	Ledamot
Fredrik Nordlöf	Suppleant
Karin Fahlgren	Suppleant

Vid stämman avgick Gert Vemmerstad

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Huvudansvarig Erik Davidsson

Valberedning

Tomas Eklund
Jonas Burman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett avtal rörande en total fasadrenovering träffades med JM AB den 2/5 2017. Avtalet innebär att JM påtar sig ansvaret och kostnaderna för en total renovering av fastighetens fasader. Arbetet påbörjades under hösten 2017 och beräknas pågå till hösten 2019.

Vi har under året uppgraderat skalskyddet genom att förstärka låsen i våra lägenhets- och källardörrar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 86 (88) medlemmar. Under året har 5 (13) medlemmar tillträtt samt 7 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid fyra (nio) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	1 061 233	-561 132	-383 657	175 091 444
Disposition av föregående års resultat			366 000	-749 657	383 657	0
Årets resultat					-149 929	-149 929
Belopp vid årets utgång	94 954 000	80 021 000	1 427 233	-1 310 789	-149 929	174 941 515

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 148	3 957	3 951	4 016	3 758
Resultat efter finansiella poster	-147	-384	-421	-755	37
Avskrivning	-1 788	-1 758	-1 758	-1 758	-247
Resultat exkl avskrivningar	1 641	1 374	1 337	1 003	284
Soliditet (%)	78,21	78,00	77,69	77,02	77,03
Skuldränta (%)	1,07	1,13	1,76	2,73	3,34
Fastighetslån kr/kvm	9 708	9 912	10 116	10 538	10 566
Årsavgifter kr/kvm	711	711	711	711	652

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 310 790
årets förlust	-146 929
	-1 457 719
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	122 450
extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 580 169
	-1 457 719

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 147 900	3 957 216
Summa rörelseintäkter		4 147 900	3 957 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 545 024	-1 548 869
Övriga externa kostnader	4	-262 714	-397 786
Personalkostnader	5	-180 233	-85 405
Avskrivningar	6	-1 787 904	-1 757 903
Summa rörelsekostnader		-3 775 875	-3 789 963
Rörelseresultat		372 025	167 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 585	2 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 539	-553 775
Summa finansiella poster		-518 954	-550 910
Resultat efter finansiella poster		-146 929	-383 657
Årets resultat		-146 929	-383 657

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

219 852 997

221 340 888

Summa materiella anläggningstillgångar

219 852 997

221 340 888

Summa anläggningstillgångar

219 852 997

221 340 888

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

500

0

Övriga fordringar

7

3 156 917

2 471 578

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

238 157

231 731

Summa kortfristiga fordringar

3 395 574

2 703 309

Kassa och bank

Kassa och bank

439 527

437 525

Summa kassa och bank

439 527

437 525

Summa omsättningstillgångar

3 835 101

3 140 834

SUMMA TILLGÅNGAR

223 688 098

224 481 722

sp.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 975 000	174 975 000
Fond för yttre underhåll		1 427 233	1 061 233
Summa bundet eget kapital		176 402 233	176 036 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 310 790	-561 132
Årets resultat		-146 929	-383 657
Summa fritt eget kapital		-1 457 719	-944 789
Summa eget kapital		174 944 514	175 091 444
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	45 861 500	47 550 000
Summa långfristiga skulder		45 861 500	47 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 688 500	1 000 000
Leverantörsskulder		133 740	143 350
Skatteskulder		146 023	139 655
Övriga skulder	10	23 416	22 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	890 405	534 331
Summa kortfristiga skulder		2 882 084	1 840 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 688 098	224 481 722

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år från husens uppförande

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 481 572	3 481 572
Hyror lokaler	20 814	20 571
Hyror garage	408 197	483 390
Hyresbortfall garage	-1 750	-77 705
Hyror gästlägenhet	36 250	27 550
Övriga intäkter. Försäkringsersättning	202 816	21 838
	4 147 899	3 957 216

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	51 925	60 829
Trädgårdsskötsel	7 623	7 606
Städning	72 958	63 922
Hyra av entrémattor	13 793	19 174
Snöröjning/sandning	34 884	42 028
Hisskostnader	75 461	72 656
Inköp av parkeringstjänster	34 062	40 568
Gemensamhetsanläggning, sopsug	55 140	55 140
Gemensamhetsanläggning, garage	120 000	110 003
Reparationer	24 066	76 119
Trädgård och utemiljö	19 650	21 188
Planerat underhåll: Installation av kortläsare	56 438	0
Planerat underhåll: brandskyddsåtgärder	0	63 300
Planerat underhåll: installation av armaturer	0	47 875
Planerat underhåll: ventilation/radiatorer	43 750	0
Fastighetsel	84 251	74 754
Uppvärmning	448 660	405 740
Vatten och avlopp	102 461	97 489
Avfallshantering	42 979	47 104
Försäkringskostnader	69 274	67 785

Kabel-tv	63 383	62 660
Bredband	92 257	91 591
Förbrukningsinventarier t ex fjärrkontroller garage	9 635	7 335
Förbrukningsmaterial t ex ljuskällor	22 373	14 003
	1 545 023	1 548 869

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	38 800	38 880
Fastighetsavgift	34 821	33 602
Telefon och porto	12 351	8 725
Hemsida	3 967	11 033
Föreningsgemensamma kostnader	4 442	3 659
Revisionsarvode	30 196	29 580
Ekonomisk förvaltning	96 709	92 712
Bankkostnader	2 546	2 925
Konsultarvoden	0	111 736
Juridisk konsultation	22 250	54 920
Övriga poster (bokningsdrift, externa tjänster, mm)	16 631	10 014
	262 713	397 786

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	140 000	70 000
Sociala avgifter på arvoden	40 233	15 405
	180 233	85 405

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	228 000 000	228 000 000
Inköp: Uppgradering av lås lgh- och källardörrar	300 013	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 300 013	228 000 000
Ingående avskrivningar	-6 659 112	-4 901 209
Årets avskrivningar	-1 787 904	-1 757 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 447 016	-6 659 112
Utgående redovisat värde	219 852 997	221 340 888
Taxeringsvärden byggnader	91 880 000	91 880 000
Taxeringsvärden mark	67 000 000	67 000 000
	158 880 000	158 880 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	78 298	73 341
Avräkningskonto förvaltare	3 078 619	2 398 237
	3 156 917	2 471 578

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-TV	15 977	15 844
Fastighetskötsel	12 575	12 365
Bredband	23 689	22 856
Sopsug	13 785	13 785
Fastighetsförsäkring	82 645	69 274
Ekonomisk förvaltning	19 906	27 297
Hemsida	0	370
Upplupna intäkter avs gästlägenhet	4 250	0
Garagehyror november och december	65 330	69 940
	238 157	231 731

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långlivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,03	2018-01-30	16 188 500	16 188 500
Stadshypotek	0,90	2019-01-30	15 113 750	15 113 750
Stadshypotek	1,34	2020-01-30	16 247 750	16 247 750
Stadshypotek			0	1 000 000
Avgår kortfristig del			-1 688 500	-1 000 000
			45 861 500	47 550 000

Belopp som förfaller efter 5 år: 45 861 500 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisningskonto för moms	23 416	22 942
	23 416	22 942

Not 11 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	86 748	88 248
Uppvärmning	65 631	25 821
Fastighetsel	7 231	8 066
Renhållning	3 315	3 319
Städning	0	6 372
Juridiskt biträde	0	23 500
Reserverat för garagekostnader GA 2 (5 kvartal)	148 000	28 000
Parkerings tjänster	0	6 994
Diverse inköp	626	643
Styrelsearvoden	140 000	35 000
Sociala avgifter	43 400	11 000
Arvode för revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	365 454	267 368
	890 405	534 331

Not 12 Ställda säkerheter

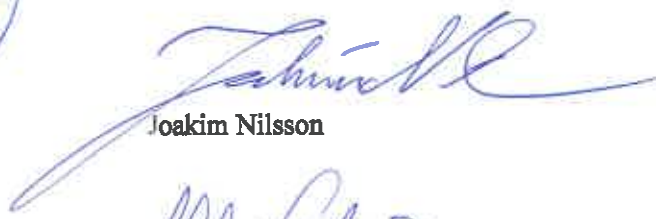
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	53 100 000	53 100 000
	53 100 000	53 100 000

Stockholm



Anders Fredriksson

Ordförande



Joakim Nilsson



Annica Wilson



Holger Andersson



Lieselotte Ritella

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-02

BoRevision i Sverige AB



Erik Davidsson

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Essinge Kaj, org.nr. 769612-9266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Kaj för år 2017.

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 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 revisionssed 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 de 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 uppekattningar 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för i Brf Essinge Kaj för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 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 2 maj 2018



Erik Davidsson

BoRevision AB

