

# Årsredovisning

för

## Brf Essinge Kaj

769612-9266

Räkenskapsåret

2016,  
1/2

Styrelsen för Brf Essinge Kaj, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. 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.

7

#### Fastighetsavgift/Fastighetskatt

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

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 1 58 880 000 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. Ett lån på 1 000 000 kronor har lösts i januari 2017.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2016 haft följande sammansättning:

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

Vid stämman avgick Niklas Lindblad.

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

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Catharina Jung  
Maude Andersson

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fortsatt löpande konsultation med byggexpertis och jurister gällande våra husfasader.

JM och våra byggkonsulter har genomfört provtagningar på fasaderna och under våren 2017 förväntas beslut fattas avseende ansvarsfrågan.

**Medlemsinformation**

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

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	3 957	3 951	4 016	3 758	4 005
Resultat efter finansiella poster	-384	-421	-755	37	390
Avskrivning	-1 758	-1 758	-1 758	-247	-231
Resultat exkl avskrivningar	1 374	1 337	1 003	284	621
Soliditet (%)	78,00	77,69	77,02	77,03	77,11
Skuldränta (%)	1,13	1,76	2,73	3,34	3,47
Fastighetslån kr/kvm	9 912	10 116	10 538	10 566	10 606
Årsavgifter kr/kvm	711	711	711	652	711

*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.

**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	938 783	-17 622	-421 060	175 475 101
Disposition av föregående års resultat			122 450	-543 510	421 060	0
Årets resultat					-383 657	-383 657
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>94 954 000</b>	<b>80 021 000</b>	<b>1 061 233</b>	<b>-561 132</b>	<b>-383 657</b>	<b>175 091 444</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-561 132
årets förlust	-383 657
	<b>-944 789</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	122 450
extra avsättning till fond för yttre underhåll	243 550
i ny räkning överföres	-1 310 789
	<b>-944 789</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 957 216	3 950 760
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 957 216</b>	<b>3 950 760</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 548 869	-1 377 144
Övriga externa kostnader	4	-397 786	-268 760
Personalkostnader	5	-85 405	-82 340
Avskrivningar	6	-1 757 903	-1 757 903
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 789 963</b>	<b>-3 486 147</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>167 253</b>	<b>464 613</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 865	5 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-553 775	-890 745
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-550 910</b>	<b>-885 673</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-383 657</b>	<b>-421 060</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-383 657</b>	<b>-421 060</b>

## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

221 340 888

223 098 791

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**221 340 888**

**223 098 791**

**Summa anläggningstillgångar**

**221 340 888**

**223 098 791**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

2 608

Övriga fordringar

7

2 471 578

1 925 742

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

231 731

404 586

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 703 309**

**2 332 936**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

437 525

437 621

**Summa kassa och bank**

**437 525**

**437 621**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 140 834**

**2 770 557**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**224 481 722**

**225 869 348**

2

## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	174 975 000	174 975 000
Fond för yttre underhåll	1 061 233	938 783
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>176 036 233</b>	<b>175 913 783</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-561 132	-17 623
Årets resultat	-383 657	-421 060
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-944 789</b>	<b>-438 683</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>175 091 444</b>	<b>175 475 100</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	47 550 000	48 483 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 550 000</b>	<b>48 483 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 000 000	1 067 000
Leverantörsskulder		143 350	120 516
Skatteskulder		139 655	133 657
Övriga skulder	10	22 942	21 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	534 331	568 648
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 840 278</b>	<b>1 911 248</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

224 481 722

225 869 348

7

## 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

	2016	2015
Årsavgifter	3 481 572	3 481 572
Hyror lokaler	20 571	20 553
Hyror garage	483 390	483 400
Hyresbortfall garage	-77 705	-77 263
Hyror gästlägenhet	27 550	28 000
Övriga ersättningar	21 838	14 499
	<b>3 957 216</b>	<b>3 950 761</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	60 829	57 296
Trädgårdsskötsel	7 606	3 314
Städning	63 922	67 065
Hyra av entrémattor	19 174	13 098
Snöröjning/sandning	42 028	18 975
Hisskostnader	72 656	69 275
Besiktningkostnader	0	18 502
Inköp av parkeringstjänster	40 568	40 614
Gemensamhetsanläggning, sopsug	55 140	55 111
Gemensamhetsanläggning, garage	110 003	84 090
Reparationer	76 119	58 486
Trädgård och utemiljö	21 188	13 147
Planerat underhåll: brandskyddsåtgärder	63 300	0
Planerat underhåll: installation av armaturer	47 875	0
Planerat underhåll: ventilation/radiatorer	0	32 612
Fastighetsel	74 754	69 302
Uppvärmning	405 740	399 615
Vatten och avlopp	97 489	84 918
Avfallshantering	47 104	49 738
Försäkringskostnader	67 785	63 435

Kabel-tv	62 660	61 890
Bredband	91 591	91 606
Förbrukningsinventarier	7 335	0
Förbrukningsmaterial	14 003	25 055
	<b>1 548 869</b>	<b>1 377 144</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	38 880	33 913
Fastighetsavgift	33 602	33 260
Telefon och porto	8 725	9 480
Hemsida	11 033	1 680
Föreningsgemensamma kostnader	3 659	1 007
Revisionsarvode	29 580	31 121
Ekonomisk förvaltning	92 712	93 556
Bankkostnader	2 925	3 750
Konsultarvoden	111 736	2 250
Juridisk konsultation	54 920	42 763
Övriga poster	10 014	15 980
	<b>397 786</b>	<b>268 760</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala avgifter på arvoden	15 405	12 340
	<b>85 405</b>	<b>82 340</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	228 000 000	228 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>228 000 000</b>	<b>228 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 901 209	-3 143 306
Årets avskrivningar	-1 757 903	-1 757 903
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 659 112</b>	<b>-4 901 209</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>221 340 888</b>	<b>223 098 791</b>
Taxeringsvärden byggnader	91 880 000	93 426 000
Taxeringsvärden mark	67 000 000	51 000 000
	<b>158 880 000</b>	<b>144 426 000</b>

2

### Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	73 341	72 620
Avräkningskonto förvaltare	2 398 237	1 853 122
	<b>2 471 578</b>	<b>1 925 742</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Kabel-TV	15 844	15 665
Drift av bokningssystem	0	3 125
Fastighetsskötsel	12 365	12 233
Bredband	22 856	22 856
Sopsug	13 785	13 785
Fastighetsförsäkring	69 274	67 785
Ekonomisk förvaltning	27 297	26 159
Hemsida	370	0
Fast avgift för fjärrvärme 2016	0	180 068
Garagehyror november och december	69 940	62 910
	<b>231 731</b>	<b>404 586</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek *	0,90	2017-01-30	1 000 000	0
Stadshypotek	1,03	2018-01-30	16 188 500	16 188 500
Stadshypotek	0,90	2019-01-30	15 113 750	17 113 750
Stadshypotek	1,34	2020-01-30	16 247 750	16 247 750
Avgår kortfristig del			-1 000 000	-1 067 000
			<b>47 550 000</b>	<b>48 483 000</b>

Belopp som förfaller efter 5 år: 43 550 000 kr.

\* Lånet löst 2017-01-30.

**Not 10 Övriga skulder**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Redovisningskonto för moms	22 942	21 427
	<b>22 942</b>	<b>21 427</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Räntekostnader	88 248	99 246
Uppvärmning	25 821	23 652
Fastighetsel	8 066	6 526
Renhållning	3 319	3 653
Fastighetsskötsel	0	12 424
Städning	6 372	0
Juridiskt biträde	23 500	8 625
Reserverat för garagekostnader	28 000	26 000
Parkeringsjänster	6 994	6 291
Diverse inköp	643	0
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	11 000	10 997
Arvode för revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	267 368	306 234
	<b>534 331</b>	<b>568 648</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	53 100 000	53 100 000
	<b>53 100 000</b>	<b>53 100 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Spolning av våra avloppsstammar genomfördes under januari månad.

Översyn av vår underhållsplan påvisar behov av ökad årlig avsättning för yttre underhåll.

Stockholm

31/3-17



Anders Fredriksson

Ordförande



Gert Vemmerstad



Annica Wilson



Hölger Andersson



Lieselotte Ritella

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår 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.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M Ekman', is written over a horizontal line.

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor