

Årsredovisning

för

BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2009-03-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningen förvärvade den 24 oktober 2006 fastigheten Stenbrottet 7 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex till tio våningar med totalt 69 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 248 m². Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser, varav 36 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I Trygg-Hansa har också föreningen tecknat försäkringsdelen bostadsrättstillägg i hemförsäkringen som omfattar alla lägenheter i föreningen.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende tunnelbana samt servitut till förmån för föreningen avseende parkeringen

Förvaltning

Föreningen har följande avtal:

Botema Fastighets AB - Ekonomisk förvaltning
Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB - Teknisk förvaltning
SITA Sverige AB - Sophämtning
DS Facility Management AB - Städning
Kone AB - Hisservice
KTC Control AB - Driftövervakning undercentral
Inspecta Sweden AB - Hissbesiktning
Plectra Mark & Trädgård AB - vinterväghållning/snöröjning
AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar - Trädgårdsskötsel
Råsunda Låsservice AB - Låssystem
TeliaSonera Sverige AB - TV, bredband & telefoni
Alviks lås AB - Passersystem
Svenska Störningsjouren AB - Trivsel och ordning
Fastighetsägarna Stockholm - Fastighetsägarinformation

Styrelsen

Styrelsen har under 2017 haft följande sammansättning:

Göran Odhe	Ledamot	Ordförande
Thao Le	Ledamot	
Martin Klesell	Ledamot	
Peter Larsson	Ledamot	
Ulf Kallström	Ledamot	
Magnus Cajander	Suppleant	
Annelie Frimodig	Suppleant	
Mats Hansson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie	MT Revision AB
Rolf Edholm	Suppleant	

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2017 valdes Agneta Salomonsson (sammanställande), Hans Larsson samt Mikael Ahlberg att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10.

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisade för 2017 ett bokföringsmässigt underskott på 417 tkr. Såväl driftsnetto som kassaflöde exklusive amorteringar uppvisade betryggande överskott. Under året har föreningen amorterat nästan 1,1 mkr på sina lån varav 391 tkr var enligt plan och resterande var frivilliga extra amorteringar som gjorts med hänsyn till föreningens likviditetsöverskott. Den ekonomiska situationen får därmed betecknas som god.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 9.

Lånepolicyn anger att mellan 15 och 25 % av den totala lånesumman ska löpa med tre månaders bindningstid. I övrigt ska lånen löpa med minst ett och högst åtta års bindningstid.

Under de senaste åren har villkoren för några större lån omförhandlats med resultatet att räntorna fortsatt sänkas kraftigt. Under 2017 har räntekostnaderna minskat med nästan 20 % (309 tkr) jämfört med föregående år.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2007 och har åsatts värdeår 2007.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år från färdigställandet och belastas nu med halv fastighetsavgift från sjätte till tionde året från färdigställande. Från och med elfte året uttas full fastighetsavgift.

Årsavgifter

Under 2017 har genomsnittlig årsavgift varit 699 kr/m². Årsavgiften har varit oförändrad sedan föreningen bildades.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.
Underhållsplan för fastigheten upprättades under 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsen har ombesörjt att en stadgeenligt okulär besiktning av såväl fastighetens markområde/anläggningar som fastighetens yttre, från tak till källarplan har genomförts. Några allvarigare skador har inte identifierats.

Några allvarigare skador i lägenheterna har inte rapporterats under året.

För att få bättre brandsäkerhet har installation av brandvarnare i föreningens trapphus färdigställts.

Passersystem har installerats på soprumsdörrar och dörrar till garage samt cykelrummen.

Väggstolar har monterats i foajéer i trapphus 30 och 32.

Schakt för elkabel har gjorts för dragnings av elkabel till ytterbelysning på baksidan som ska lysa upp skogsområdet bakom fastigheten. Belysning har följt av detta satts upp i höjd med staket och buskage längs hela baksidan.

Radonmätning av fastigheten har påbörjats.

Fuktmätning av fastighetens fasad har inletts för kontroll i samband med att fastigheten blir tio år.

Kontroll av garagegolv och pelare i garage har gjorts av konsult i samband med att fastigheten blir tio år.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 107 medlemmar.

Under året har 7 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 811 068	4 808 964	4 801 417	4 800 261
Resultat efter finansiella poster	-416 740	-735 720	-922 069	-962 494
Soliditet (%) (6)	71	71	71	70
Driftsnetto (1)	1 494 936	1 186 416	980 850	959 646
Totalt kassaflöde (2)	613 571	54 337	15 199	207 183
- Varav amorteringar	-1 091 041	-1 098 392	-1 062 894	-309 330
Kassaflöde exkl. amorteringar (3)	1 704 612	1 152 729	1 078 093	597 513
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta	38 163	38 464	38 768	39 073
Lån per kvm bostadsyta	11 021	11 196	11 372	11 542
Genomsnittlig skuldränta % (4)	2	2	3	3
Fastighetens belåningsgrad % (5)	29	29	29	30

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 836 000	102 979 000	1 249 600	-899 676	-735 720	171 429 204
Disp av föreg års resultat				-735 720	735 720	0
Förändring under året			156 200	-156 200	-416 740	-416 740
Belopp vid årets utgång	68 836 000	102 979 000	1 405 800	-1 791 596	-416 740	171 012 464

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 791 597
årets förlust	-416 740
	-2 208 337

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	156 200
i ny räkning överföres	-2 364 537
	-2 208 337

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

-
- 1 Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
 - 2 Driftsnetto definieras som årets resultat exklusive avskrivningar.
 - 3 Totalt kassaflöde definieras som skillnaden för kassa & bank jämfört med f.g. år.
 - 4 Kassaflöde exkl. amorteringar definieras som totalt kassaflöde justerat för amorteringar gjorda under året.
 - 5 Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
 - 6 Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 787 096	4 791 297
Övriga rörelseintäkter	2	23 972	17 667
Summa rörelseintäkter		4 811 068	4 808 964
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 222 738	-1 244 711
Driftkostnader	4	-584 000	-562 388
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-194 912	-194 173
Personalkostnader	6	-122 034	-131 500
Avskrivningar	7	-1 902 919	-1 902 919
Summa rörelsekostnader		-4 026 603	-4 035 691
Rörelseresultat		784 465	773 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 089	4 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 205 294	-1 513 354
Summa finansiella poster		-1 201 205	-1 508 993
Resultat efter finansiella poster		-416 740	-735 720
Årets resultat		-416 740	-735 720

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	238 418 708	240 321 627
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		52 523	0
Summa materiella anläggningstillgångar		238 471 231	240 321 627
Summa anläggningstillgångar		238 471 231	240 321 627
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300	10 412
Övriga fordringar		3 575	62 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 668	45 505
Summa kortfristiga fordringar		56 543	118 146
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 362 592	1 749 021
Summa kassa och bank		2 362 592	1 749 021
Summa omsättningstillgångar		2 419 135	1 867 167
SUMMA TILLGÅNGAR		240 890 366	242 188 794

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 815 000	171 815 000
Fond för yttre underhåll		1 405 800	1 249 600
Summa bundet eget kapital		173 220 800	173 064 600
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 791 597	-899 676
Årets resultat		-416 740	-735 720
Summa ansamlad förlust		-2 208 337	-1 635 396
Summa eget kapital		171 012 463	171 429 204
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	68 862 200	69 953 241
Summa långfristiga skulder		68 862 200	69 953 241
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		215 753	126 114
Skatteskulder		134 254	131 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		665 696	548 605
Summa kortfristiga skulder		1 015 703	806 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 890 366	242 188 794

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnaden skrivs av med en procent per år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 1 902 919 kronor.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	4 368 396	4 368 397
Garageplats	343 700	343 650
Hyra p-plats	75 000	79 250
	4 787 096	4 791 297

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 370	11 667
Övriga ersättningar och intäkter	16 602	6 000
	23 972	17 667

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Övriga reparationer	-310 756	-313 444
Markytor, trädgård	-154 538	-143 476
El	-64 569	-57 807
Värme	-531 895	-554 799
Vatten och avlopp	-71 943	-85 453
Sophämtning/renhållning	-43 498	-53 215
Källsortering	-45 539	-36 517
	-1 222 738	-1 244 711

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-83 596	-82 885
Obl besiktningskost OVK,hiss	-3 309	-7 063
Hisservice	-46 027	-44 257
Övriga fastighetskostnader	-19 461	-9 138
Fastighetsförsäkring	-81 141	-67 927
Bredband	-194 186	-189 403
F-skötsel	-65 280	-64 500
Fastighetsskatt	-67 938	-66 316
Snöröjning	-23 063	-30 900
	-584 001	-562 389

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Porto	-275	-2 255
Revisionsarvoden	-17 000	-17 000
Rådgivning	-60 503	-65 938
Fastighetsförvaltning	-96 239	-95 375
Möteskostnader	-13 187	-5 511
Bankkostnader	-2 711	-3 144
Föreningsavgift	-4 997	-4 950
	-194 912	-194 173

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	-131 500	-131 500
Förändr.styrelsearvode	9 466	0
	-122 034	-131 500

Not 7 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-1 902 919	-1 902 919
	-1 902 919	-1 902 919

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	247 245 000	247 245 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	247 245 000	247 245 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 923 373	-5 020 454
Årets avskrivningar enligt plan	-1 902 919	-1 902 919
Utgående avskrivning enligt plan	-8 826 292	-6 923 373
Planenligt restvärde vid årets slut	238 418 708	240 321 627
Taxeringsvärde		
Byggnad	98 257 000	94 243 000
Mark	44 000 000	42 000 000
	142 257 000	136 243 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	140 000 000	134 000 000
Lokaler	2 257 000	2 243 000
	142 257 000	136 243 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	238 418 708	240 321 627
	238 418 708	240 321 627

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	2,090	2025-09-30	14 704 438	14 734 090
Stadshypotek	0,990	2018-02-09	11 677 521	12 513 417
Stadshypotek	1,780	2020-01-30	2 914 346	2 918 342
Stadshypotek	0,890	2018-10-30	10 477 950	10 585 050
Stadshypotek	1,320	2022-10-30	2 835 278	2 848 342
Stadshypotek	1,150	2022-01-30	17 528 321	17 601 658
Stadshypotek	1,780	2020-01-30	2 928 345	2 932 341
Stadshypotek	2,010	2023-01-30	5 796 001	5 820 001
			68 862 200	69 953 241

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	75 500 000	75 500 000
	75 500 000	75 500 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten
Styrelsen kommer att nogsamt följa utvecklingen för det allmänna ränteläget under det kommande året
för att ta ställning till hur föreningens lån skall placeras.

Några större investeringar är inte planerade.

Underskrifter

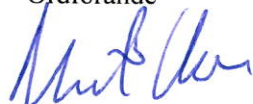
Stockholm den 25/4 - 2018



Göran Odhe
Ordförande



Thao Le



Martin Klesell

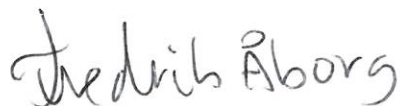
Peter Larsson



Ulf Kallström



Min revisionsberättelse har lämnats 3 maj 2018.



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Graniten
Org.nr 769613-3664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Graniten för räkenskapsåret 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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt 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. De 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 granskningssåtgärder 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, förfälskning, 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.

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 Graniten för räkenskapsåret 2017 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 *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:

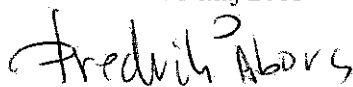
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3 maj 2018



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor