Årsredovisning

Brf Sysslomansgatan 7

Org.nr 769622-2418

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Förvaltningsberättelse 2016

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7 registrerades 2011.06.20.
Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fjärdingen 10:6 med gatuadressen Sysslomansgatan 7 i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförd 1964, men har värdeår 2011. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fyra våningar.

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

1 rum med kokskåp/kök	51 st	1 431 m²
Total bostadsarea uppgår till		1 431 m²
Total lokalarea uppgår till		751 m²
Total tomtarea uppgår till		745 m²

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. Föreningen har inte tecknat något kollektivt bostadsrättstillägg.

Genomfört underhåll

Byggnation av 51 st lägenheter	2011
Uppgradering av befintligt brandlarm	2013
Ny fotocellsridå har installerats i hissen.	2015

Styrelsen

Susanne Altback	Ordförande
Rasmus Fjellström	Ledamot
Fredrik Roglar	Ledamot
Torsten Ek	Ledamot
Anneli Andersdotter	Ledamot
John Nordin	Ledamot
Mats Runesson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Torsten Ek
Rasmus Fjellström
Susanne Altback
Fredrik Roglar

Revisorer

Tomas Jonasson BOREV Revisionsbyrå AB

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2016.05.10.
Styrelsen har under 2016 haft 9 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2016.

Avtal

Sweax AB anlitas för fastighetsförvaltning samt trappstädning. OTIS anlitas för hisservice. Inspecta anlitas för hissbesiktning. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnät och Vattenfall AB Försäljning levererar el till föreningen. Vattenfall Värme Norden AB levererar fjärrvärme till föreningen.
Föreningen har Kabel-TV och bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget. Uppsala Vatten och SUEZ AB hämtar föreningens avfall och källsortering. Siemens AB anlitas för service på brandlarms-anläggning. Mediator anlitas för den ekonomiska förvaltningen och föreningens lägenhetsregister.
El & Kylmedia servar kylanläggning inne i Studentbokhandeln.
BT Ventilation svarar för service av ventilationsaggregaten.
Thorzelius Ventilation & Service AB utför OVK.
AB Företagsmattor i Uppsala byter entrématta under vintern.

Överlåtelser

Under året har 8 st (13 st föregående år) lägenheter överlåtits.
Föreningen hade 92 medlemmar vid årets början och 95 st vid årets slut.
Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.
Föreningen har också fastställt en policy som tillåter juridisk person som ägare under förutsättning att aktieägare eller aktieägares barn ska bo i lägenheten samt att föreningen inte riskerar att betraktas som ett oäkta bostadsföretag.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 72.340 kr, varav reparationer 20.683 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året

Hyresintäkter

Totala hyresintäkter svarar för 43% av föreningens totala intäkter.

Ekonomi, jämförelsetal

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	2 313	2 245	2 208	2 148
Resultat efter fin.poster tkr	-221	-520	-699	-118
Balansomslutning tkr	101 082	101 505	102 344	102 904
Soliditet*	70%	70%	70%	71%
Bankskuld kr/kvm bryta	20 562	20 702	20 842	20 903
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	801	801	778	741

*Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Verksamheten under 2016

Styrelsen inledde året med att förnya Restaurang Palermos hyresavtal efter en omförhandling av villkoren. Avtalet löper på 3 år med början 1 maj 2016. Styrelsen har även arbetat intensivt med att få en fettavskiljare installerad. Restaurang Palermo har bekostat denna och ansvarar för service och underhåll.

Vid den obligatoriska ventilationskontrollen så visade det sig att det fanns brister i Palermos källare. Dessa är nu åtgärdade och föreningen har inte drabbats av några kostnader i samband med detta.

Vid en brandskyddskontroll uppe på taket, så konstaterades att takbrygga och fallskydd måste uppföras av säkerhetsmässiga skäl. Styrelsen tog in 3 stycken offerter och uppdraget gick till Upsala Plåtslageri. I samband med detta så utfördes även en besiktning av taket för att fastställa lämpligt underhåll inom de närmsta 3-5 åren.

Den så viktiga underhållsplanen är på plats, ett levande dokument som ska underlätta planeringen av framtida underhåll och som med viss regelbundenhet bör kontrolleras och eventuellt justeras.

I maj genomfördes föreningsstämman, i Mediators lokaler, och som vanligt alltid väldigt trevligt och informativt. Det balanserade negativa resultatet (årsredovisningen 2015) beror till stor del på gällande linjär avskrivningsprincip. Föreningens kassaflöde är positivt och likviditetsbehovet för våra driftskostnader, räntekostnader, amorteringar och avsättningar till yttre reparationsfond har täckts in av debiterade avgifter och hyror. Vid överskott prioriterar styrelsen amorteringar, avsättning till yttre reparationsfond och underhåll.

I juni, innan styrelsen gör ett litet sommaruppehåll så städas det bort en hel del gamla cyklar. Detta har föregåtts av aviseringar till medlemmarna i föreningen och anmälan till polisen med ramnummer, allt enligt konstens alla regler. Styrelsen vill även att det ska vara fint invändigt och därför genomförde Ångtvättbilen en årlig tvätt av korridormattorna.
Det börjar bli en hel del pärmar och därför har styrelsen iordningställt ett litet arkiv på vinden där vår dokumentation, utöver den som lagras digitalt i Dropbox, kan arkiveras.

Hösten inleder vi med omförhandling av Studentbokhandelns hyresavtal och det omförhandlade avtalet löper på 3 år med början 1 februari 2017. Ett av föreningens fyra lån omförhandlades. Höstens budgetmöte genomförs hos Mediator och i samband med detta så beslutar styrelsen att inte höja avgifterna januari 2017. Sammanfattningsvis så är styrelsen glad över att åtgärder ut miljö- och säkerhetssynpunkt är genomförda. Tacksamt är också att vi har en bra dialog med våra hyresgäster och sist men inte minst kontakten med många trevliga medlemmar.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen har fört diskussioner om gemensam elmätning, som lämpligen kan komma att presenteras på stämman våren 2017. Styrelsen har också gett BT Ventilation, som vi har serviceavtal med, i uppdrag att besiktiga de äldre ventilationsaggregat som finns i huset och eventuellt föreslå lämpliga åtgärder. Detta med avsikten att förenkla planeringen av underhåll. Vi har även beslutat att avloppsrören i källaren ska inspekteras för en statusrapport. Restaurang Palermos trappsteg vid deras entrédörr ska enligt tidigare beslut gjutas om.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat - 220.509:-.
Likviditetsbehovet för 2016 års driftskostnader, räntekostnader, gjord amortering tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av 2016 års debiterade avgifter och hyror.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre rep.fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 825 000	106 500	-1 065 987	-519 528
Disposition av 2015 års resultat		35 500	-555 028	519 528
Årets resultat				-220 509
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	72 825 000	142 000	-1 621 014	-220 509

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-1 621 014
Årets resultat, underskott	-220 509
	-1 841 523

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	100 000
Till balanserat resultat överföres	-1 941 523
	-1 841 523

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2016		Not	2015	
Årsavgifter	1 146 660			1 146 660	
Hyresintäkter	994 079			936 244	
Bredband	159 120	2 299 859		159 120	2 242 024
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter	13 631	13 631	1	17 378	17 378
SUMMA INTÄKTER		2 313 490			2 259 402

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-960 638		2	-993 569	
Administrationskostnader	-60 912			-58 852	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-83 700	-1 105 250	3	-85 220	-1 137 641
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-20 683			-58 635	
Underhåll	-51 656	-72 340		-14 274	-72 909
Personalkostnader		-58 218	4		-56 880
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Fastigheten		-807 117	5		-807 117
RÖRELSERESULTAT		270 565			184 855
Resultat från finansiella poster					
Räntekostnader	-491 074	-491 074		-704 383	-704 383
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-220 509			-519 528
ÅRETS RESULTAT		-220 509			-519 528

TILLGÅNGAR

	2016		Not	2015	
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheten	76 671 605		**5**	77 478 722	
Mark	23 442 000	100 113 605		23 442 000	100 920 722
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Övriga kortfristiga fordringar	8 943		**6**	940	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	33 969	42 912	**7**	36 006	36 946
Kassa och bank		925 637			547 078
SUMMA TILLGÅNGAR		101 082 155			101 504 745

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatskapital	72 635 000			72 635 000	
Upplåtelseavgifter	190 000			190 000	
Yttre reparationsfond	142 000	72 967 000		106 500	72 931 500
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-1 621 014			-1 065 987	
Årets resultat, underskott	-220 509	-1 841 523		-519 528	-1 585 514
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		29 175 000	**8,9**		29 425 000
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	250 000			200 000	
Leverantörsskulder	135 837			167 305	
Övriga kortfristiga skulder	57 573			63 809	
Egna skatteskulder	6 385			6 875	
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	65 097		**10**	108 785	
Förskottsinbetalda hyror/avg	266 786	781 678		186 986	733 760
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		101 082 155			101 504 745
Ställda panter					
Fastighetsinteckningar		30 000 000			30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga			Inga

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens avskaffningsvärde.
Följande avskrivningstider används:
Stomme 200 år.
Fönster, dörrar, elcentral, eklablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år.
Tak, fasad, balkong 40 år.
Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden om inget annat anges.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1 — **Övriga rörelseintäkter**

	2016	2015
Avgifter andrahandsupplåtelser	8 487	0
Elavgifter	4 364	0
Övriga intäkter	780	2 745
Försäkringsersättning	0	14 633
SUMMA	13 631	17 378

NOT NR 2 — **Driftskostnader**

	2016	2015
Fastighetsskötsel, entr inkl städ	100 840	97 069
Fastighetsskötsel extra	24 307	13 702
Besiktningar	0	24 340
Hissar	12 046	71 478
Larm	10 754	8 999
Hyresgästkostnader	8 800	16 800
Serviceavtal	25 310	27 208
transport	182 057	259 597

transport	182 057	259 597
El	109 747	106 072
Värme	249 744	219 662
Vatten	90 712	87 465
Sophämtning	104 085	109 702
Försäkring	23 657	21 243
Kabel TV	155 296	147 324
Revisionsarvode	9 560	9 384
Förbrukningsinventarier	562	0
Telefonkostnader	3 964	1 715
Övriga fastighetskostnader	31 254	31 405
SUMMA	960 638	993 569

NOT NR 3 **Fastighetsskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 2011 och därmed betalar föreningen ingen kommunal fastighetsavgift t.o.m 2016. Fr.o.m. 2017 t.o.m. 2021 kommer föreningen att betala 50% av den kommunala fastighetsavgiften/lgh. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler, 1% av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4 **Personalkostnader**

	2016	2015
Arvoden till styrelse	44 300	44 400
SUMMA	44 300	44 400
Sociala avgifter	13 918	12 480
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	58 218	56 880

NOT NR 5 **Fjärdingen 10:6**

	2016	2015
Taxeringsvärde:	42 770 000	39 522 000
Byggnadsvärde	34 400 000	30 000 000
Markvärde	11 970 000	9 522 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	46 370 000	39 522 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 400 000	31 000 000
Lokaler	8 370 000	8 522 000

Bokfört värde:	**2016**	**2015**
Byggnader	79 193 000	79 193 000
Markvärde	23 442 000	23 442 000
Anskaffningsvärde	102 635 000	102 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 714 278	-907 161
Årets avskrivningar	-807 117	-807 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 521 395	-1 714 278
Utgående restvärde enligt plan	100 113 605	100 920 722
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	100 113 605	100 920 722

NOT NR 6 **Övriga fordringar**

	2016	**2015**
Avgiftsfordringar	2 063	0
Skattekonto	1 167	940
Relita	5 713	0
SUMMA	8 943	940

NOT NR 7 **Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

	2016	**2015**
If försäkring	10 390	9 110
Bredbandsbolaget	12 941	12 941
ISS Facility	400	4 200
El Kylmedia	0	0
OTIS	1 835	1 665
Sweax	8 403	8 089
SUMMA	33 969	36 006

NOT NR 8 **Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	**Ränta**	**Skuld**
Nordea	f.nv.ränta	0,390%	7 262 500
Nordea	2017.09.20	3,150%	7 500 000
Nordea	f.nv.ränta	0,440%	7 162 500
Nordea	f.nv.ränta	0,440%	7 500 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			29 425 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-250 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			29 175 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2021.12.31			28 175 000

NOT NR 9 **Ställda säkerheter**

	2016	2015
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

NOT NR 10 **Uppl. kostn./förutb.intäkter**

	2016	2015
Uppl räntekostnad	26 404	51 642
Uppl vattenkostnad	26 416	34 389
Beräknad revisionskostnad	10 500	10 500
Uppl snöröjning	1 777	1 851
BT Ventilation	0	10 403
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	65 097	108 785

NOT NR 11 **Västentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens underskrift.

Uppsala 2017 -03 - 20

Susanne Altback
Rasmus Fjellström
Fredrik Roglar
Torsten Ek
Anneli Andersdotter
John Nordin

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9 april 2017

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sysslomansgatan 7, org.nr. 769622-2418

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sysslomansgatan 7, för år 2016

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt 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 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Sysslomansgatan 7, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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 någon 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 disposition 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 förenlig 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.

Uppsala den 9 april 2017

Tomas Jonasson
Godkänd revisor