

Brf Prinsessan
Org nr 712800-0168

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prinsessan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Prinsessan 2, bebyggdes 1962. Föreningen registrerades 1960-10-14 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Spelvägen 1-21, Trångsund, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 3 höghus och en låghuslänga innehållande 198 lägenheter som upplåts med bostadsrätter och 16 lokaler med hyresrätter. På fastigheten finns även 41 garage och 116 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

50 stycken	2 rum och kokvrå
100 stycken	2 rum och kök
48 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 12 068 m²

Total lokalyta: 1 246 m² inkl garage

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice AB samt trappstädning av Renab.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande fem åren är följande: Underhållsmålning tak Spelvägen 1, 3 och 5 (2017), portkodlös låghuset (2017), plantering buskar / rabatter (2017), fasadrenovering låghuset etapp 2 (baksidan) (2018), OVK 2018.

Tidigare underhållsåtgärder: Renovering av badrum (1991), fönsterbyte och installation av bredband (2003-2004), fönsterbyte (2006), ombyggnad av hissarna (2011-2013), ovk (obligatorisk ventilationskontroll) (2012), stambyte (2013-2015).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 283 027 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 2 769 187 kronor som består av fasadrenovering på låghuset samt takomläggning på låghuset.

Föreningen har tagit nytt lån på 1 600 000 kronor för att täcka kostnaden av fasadrenoveringen på låghuset

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har inga väsentliga händelser att rapportera.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 23 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016-05-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Rolf Lindberg	Ordförande
	Micke Fridström	Vice ordförande
	Irene Ek	Sekreterare
	Ruben Rödin	Ledamot
	Michael Gjertz	Ledamot

Suppleant	Birgitta Carlsson
	Robert Glavocevic

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning	Antonio Yudego
	Magareta Bergmo

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	8 601	8 356	8 251	8 128	7 438	6 811
Resultat efter finansiella poster	tkr	-949	-544	-4 114	206	-1 092	423
Kassalikviditet	%	119	93	148	283	200	276
Soliditet	%		1	2	13		
Årsavgift bostäder per kvm	kr	665	646	636	627	570	518
Driftskostnader per kvm	kr	497	454	316	435	288	280
Fastighetslån per kvm	kr	3 374	3 317	3 377	2 299	838	879
Genomsnittlig skuldränta	%	2,48	2,82	3,13	3,39	4,10	4,19

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Medlems insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	900 610	2 804 263	-2 734 072	-544 426	426 375
Avsättning till fond för yttre underhåll		750 000	-750 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 300 000	1 300 000		-
Omföring av föregående års resultat			-544 426	544 426	-
Årets resultat				-948 642	-948 642
Belopp vid årets utgång	900 610	2 254 263	-2 728 498	-948 642	-522 267

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-2 728 498
Årets resultat	-948 642
	<hr/>
kronor	-3 677 140

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	347 700
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	402 300
ur fastighetens underhållsfond uttages	-1 700 000
i ny räkning överförs	-2 727 140
	<hr/>
kronor	-3 677 140

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 600 753	8 355 620
Övriga rörelseintäkter		0	120 306
Övriga intäkter		2 713	3 987
Summa rörelseintäkter		8 603 466	8 479 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 617 141	-6 050 553
Övriga externa kostnader		-542 062	-548 778
Personalkostnader	4	-188 588	-202 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 080 370	-965 870
Summa rörelsekostnader		-8 428 161	-7 767 478
Rörelseresultat		175 305	712 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		331	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 124 278	-1 256 862
Summa finansiella poster		-1 123 947	-1 256 861
Resultat efter finansiella poster		-948 642	-544 426
Årets resultat		-948 642	-544 426

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark, markanläggning	5, 6	42 962 236	44 042 606
Summa materiella anläggningstillgångar		42 962 236	44 042 606
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	7	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		42 963 236	44 043 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 950	5 186
Övriga fordringar		24 731	243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		261 812	253 189
Summa kortfristiga fordringar		289 493	258 618
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 586 858	3 273 494
Summa kassa och bank		2 586 858	3 273 494
Summa omsättningstillgångar		2 876 351	3 532 112
Summa tillgångar		45 839 587	47 575 718
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		900 610	900 610
Fond för yttre underhåll		2 254 263	2 804 263
Summa bundet eget kapital		3 154 873	3 704 873
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 728 499	-2 734 072
Årets resultat		-948 642	-544 426
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-3 677 141	-3 278 498
Summa eget kapital		-522 268	426 375
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	43 939 860	43 348 432
Summa långfristiga skulder		43 939 860	43 348 432
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	968 572	808 572
Leverantörsskulder		369 901	1 889 361
Skatteskulder		22 952	16 897
Övriga skulder	10	0	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 060 570	1 085 881
Summa kortfristiga skulder		2 421 995	3 800 911
Summa eget kapital och skulder		45 839 587	47 575 718

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Byggnad och tillkommande utgifter skrivs från och med 2014 av linjärt.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 299 332 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 026 711	7 791 884
Hyror lokaler	260 711	262 656
Hyror garage	182 165	172 209
Hyror parkeringar	97 270	95 520
TV, bredband, telefoni	192	192
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 704	33 159
Summa	8 600 753	8 355 620

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löpande underhåll	283 027	197 743
Periodiskt underhåll	2 769 187	2 503 905
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	763 871	778 849
Uppvärmningskostnad	1 491 845	1 379 096
Vatten- och avloppsavgifter	248 716	202 135
Elavgifter	273 249	250 442
Renhållning	210 877	171 263
Snöröjning	23 654	22 381
Förbrukningsinventarier/materiel	23 778	23 638
Fastighetsförsäkringar	113 641	110 334
Kabel-tv	125 242	128 104
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	290 054	282 664
Summa	6 617 141	6 050 554

Not 4 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden till styrelsen	150 000	163 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	38 588	38 677
Summa	188 588	202 277

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	56 146 388	16 885 997
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	207 425	207 425
Årets anskaffningar	0	39 260 391
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	56 353 813	56 353 813
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 031 707	-12 065 837
Årets utrangering	0	0
Årets avskrivning	-1 080 370	-965 870
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 112 077	-13 031 707
Mark	720 500	720 500
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	42 962 236	44 042 606
Taxeringsvärde byggnader	83 085 000	72 143 000
Taxeringsvärde mark	32 814 000	28 512 000
	<hr/>	<hr/>
	115 899 000	100 655 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	112 000 000	97 000 000
Lokaler	3 899 000	3 655 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	45 182 362	45 182 362
	<hr/>	<hr/>
	45 182 362	45 182 362

Not 7 Andelar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fem andelar i Stortorpsparken	1 000	1 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 000	1 000

Not 8 Kassa och bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Kassa	0	3 038
Nordea företagskonto	2 554 063	3 237 660
Nordea sparkonto företag	32 795	32 795
	<hr/>	<hr/>
Summa	2 586 858	3 273 493


Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	1,55%	100 000	3 575 000	3 månader
Stadshypotek AB	1,55%	150 000	4 625 000	3 månader
Stadshypotek AB	1,55%	160 000	1 560 000	3 månader
Stadshypotek AB	3,75%	99 988	2 626 275	2017-07-30
Stadshypotek AB	3,84%	108 600	10 534 200	2018-09-30
Stadshypotek AB	2,52%	100 000	4 775 000	2019-09-01
Stadshypotek AB	2,22%	50 000	4 900 000	2019-10-30
Stadshypotek AB	1,73%	99 984	2 662 957	2020-07-30
Stadshypotek AB	1,74%	<u>100 000</u>	<u>9 650 000</u>	2021-04-30
Summa fastighetslån		968 572	44 908 432	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-968 572	
Summa långfristig del			43 939 860	


Not 10 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder	0	200
Summa	0	200

Stockholm 2017-04-11


Rolf Lindberg
Ordförande

 
Micke Fridström Irene Ek


Ruben Rödin


Michael Gjertz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prinsessan, org.nr 712800-0168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prinsessan för år 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. Risker 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 Prinsessan för år 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 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.

Sundsvall den 18 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Nordenö', written over a horizontal line.

Lars Nordenö

Auktoriserad revisor