

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10

714400-0507

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till balansräkning	9
Upplysningar till resultaträkning	10
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10, 714400-0507 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Att bo i en Bostadsrättsförening - Vad innebär det?

Med bostadsrätt äger du inte din lägenhet i egentlig mening.

Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en nyttjanderätt till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland era boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Verksamhetsberättelse

Fastighet:

Föreningen äger fastigheten Jupiter 13 med adress Galles Gränd 4-6 och Tullportsgatan 11-13 Norrtälje. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1949 innehåller 48 st bostadsrätter med en total lägenhetsyta om 3 358 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	20	12	11

Dessutom finns i fastigheten 12 st lokaler om totalt 1 916 kvm. Nio av dessa lokaler är andelsmedlemmar (923 kvm + källare 582 kvm) och tre hyrs ut av föreningen (280 kvm). Samtliga tre lokaler var uthyrda vid ingången av 2016. Dessutom finns 4 st förråd (131 kvm) som hyrs ut till medlemmar. Till byggnaden finns även 46 parkeringsplatser.

Föreningen har även en PUB Pub Hadi i källaren vid Galles Gränd 6B. Här finns övernattningsmöjlighet för gäster, TV, dartspele, och lite enklare köksutrustning.

En väl utrustad verkstad finns för div ändamål i källaren vid Galles Gränd 6B.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos If.

Parkeringsplatser:

Föreningen har 46 st parkeringsplatser. Samtliga platser är uthyrda till föreningens medlemmar.

På grund av ökat intresse av parkeringsplatser har styrelsen arbetat fram riktlinjer för hyra av p-plats.

Styrelsen

Brf Hadi nr 10 styrelse har under året haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Vald till årsstämman</i>	
Lena Andersson	Ordförande	2018
Agne Carlsson	Vice ordf	2018
Tomas Lund	Sekreterare	2017
Marita Nilsson		2017
Lars Blidfors		2018
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Heikki Hast		2017
Leif Leideborg		2017

Styrelsen har under år 2016 hållit 7 st protokollförda möten.

Revisorer

Revisionen har skötts av
Kenneth Elton Auktoriserad revisor Elton Revision AB
Heléné Örtqvist Revisorsuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Henrica Lindqvist och Eva Thessén.

Arvoden

Till styrelsen har utbetalats ett sammanlagt arvode på 107 500 kr.

Vicevärd

Styrelsen i sin helhet sköter vicevärdssysslan.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ordförande och vice ordförande i förening.

Följande medlemmar har avlidit sedan föregående stämma:

Anders Edberg
Rune Björk

Förvaltning

Övergripande fastighetsförvaltning har utförts av Brf Hadi själv där ordförande Lena Andersson och vice ordförande Agne Carlsson har haft det övergripande ansvaret. Redovisningen har ombesörjts av Lantz Redovisning, Vallentuna. Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av föreningens anställda fastighetsskötare Ronny Ericsson. Marita Nilsson och Agne Carlsson har från styrelsens sida ansvarat för skötsel och drift.

Föreningen är registrerad för frivillig skattskyldighet för moms avseende uthyrning av lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med följande:

Föreningen har under året haft två st städdagar den 12 maj och den 15 oktober. Vi träffas och gör en gemensam vår- och höststädning av gården. Nytt för i år var att en av städdagarna var planerad till en vardagskväll vilket upplevdes som positivt av medlemmarna.

Under perioden 8/1 tom 7/3 genomfördes en radonmätning i 16 st lägenheter. Två i varje trapphus. Då mätningarna påvisade förhöjda värden av radon i 5 st lägenheter har Independia Group genomfört en radonbesiktning för att ta reda på varifrån radonen kommer och för att få fram rätt radonsänkande åtgärder.

Besiktningen genomfördes den 2/5-2016. Agne var närvarande under besiktningen.

Föreningen har fått besiktningsrapporten och förslag på åtgärder inkl en offert på 225.000 kr.

Styrelsen har även varit i kontakt med ett lokalt företag Radonkonsult AB för att ta in ytterligare en offert. Arbetet pågår fortfarande.

Styrelsen har inte kallat till någon extrastämma angående stadgeändringar för andrahandsuthyrning.

Anledningen till detta är att bostadsrättslagen har öppnat upp reglerna vad gäller andrahandsuthyrning. Vi i styrelsen har meddelat de aktuella butiksinnehavarna detta.

I nuläget har Lennart Karlsson - Cervera, beviljats andrahandsuthyrning under 1 år för butikslokalerna A1c och B1a med målsättning av lokalerna därefter säljs till de nuvarande hyresgästerna.

Föreningen har under året anslutit sig till Bostadsrätterna, en rikstäckande organisation för Sveriges Bostadsrättsföreningar.

Ny belysning nya elstolpar är installerad inne på gården.

Planket vid miljöhuset har lagats och föreningen och Norrtälje Kommun har delat på kostnaderna.

Ny låskolv har installerats till Pub Hadi. Anledningen till detta är att den som lånar lokalen inte ska behöva vara orolig att andra kan komma in då alla medlemmar har haft tillgång till lokalen med sin respektive dörrnycklar.

Green Landscaping har skött om hamling av träden och klippning av häcken ut mot Galles Gränd.

Timer till tvättstugan med stopptid 21:00 har installerats. I samband med installationen har även en del elledningar och el-centraler bytts ut då dessa var gamla och i väldigt dåligt skick.

Besiktning av fastigheten

Kommande års underhåll

Byte av befintliga torkskåp till nya (energisnålare)

Sotning skall utföras vart fjärde år (2012)

OVK, obligatorisk ventilationskontroll ska genomföras vart sjätte år. (2012)

Stamrensning/stamspolning ska genomföras vart femte år. (2012)

Föreningen har begärt in en offert från Roslagens Styrinstallation för att byta ut befintlig trappbelysning till ny sensorstyrd belysning med nattsänkning pris 157.000 kr inkl moms.

Styrelsen är väl medveten om att det i framtiden kommer att krävas en renovering av fönster alt byte av fönster i fastigheten. I samband med en sådan åtgärd kommer det även att krävas en åtgärd/översyn av ventilationen, vilket kommer att medföra stora kostnader för föreningen. Dessa åtgärder kommer i framtiden att påverka föreningens totala ekonomi, vilket kan medföra en framtida höjning av avgiften.

Miljö

Energideklaration är enligt lagkrav upprättad 2009.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 mars 2016.

Styrelsen har hållit 7 st protokollförda sammanträden

En felaktig inbetalning gjordes till SAMTEK på ca 14.000 kr dagarna innan/efter det att bolaget gick i konkurs. I och med detta har föreningen gått miste om det beloppet då andra bolag hade företräde.

Föreningen har god soliditet och kassaflöde varför medlemsavgifterna fortfarande kan hållas låga. Fastigheterna är i gott skick och inga stora åtgärder är planerade.

Upplåtelse och överlåtelse:

Under året har 5 överlåtelse av lägenheter ägt rum.

F1a Eine Mattsson har överlåtits till Sten Ekevret

C1a Lemo Golf AB har överlåtits till Optik Smart Eyes AB

H3b Marie-Louise Palmcrantz och Jörgen Alw har överlåtits till Laila Kitzler Åhfeldt och Magnus Åhfeldt.

Avtal

Norrtälje Energi

El

Bredbandsbolaget

KabelTV

Telia

Bredband

Flerårsöversikt

	2016	2015	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	2 520 733	2 508 481	2 619 430	2 387 657
Resultat efter finansiella poster	177 941	317 022	390 791	-492 420
Soliditet, %	53	53	51	45
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (4 916 kvm)	309	309	309	309
Fjärrvärmekostnad kvm	100	89	92	89

Eget kapital

	Aktie- kapital	Yttre Rep Fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	225 510	2 269 190	2 043 666
Disposition enl årsstämmobeslut		317 022	-317 022
Årets resultat			177 942
Vid årets slut	225 510	2 586 212	1 904 586

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 726 644
årets resultat	177 941
Totalt	1 904 585
disponeras för	
avsättning yttre fond	40 000
balanseras i ny räkning	1 864 585
Summa	1 904 585

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		2 520 733	2 508 481
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 520 733	2 508 481
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 747 110	-1 569 873
Personalkostnader	3	-289 023	-292 933
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-267 551	-273 190
Summa rörelsekostnader		-2 303 684	-2 135 996
Rörelseresultat		217 049	372 485
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 122	-55 729
Summa finansiella poster		-39 108	-55 463
Resultat efter finansiella poster		177 941	317 022
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		177 941	317 022
Skatter			
Årets resultat		177 941	317 022

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		225 510	225 510
Yttre reparationsfond		2 586 212	2 269 190
Summa bundet eget kapital		2 811 722	2 494 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 726 644	1 726 644
Årets resultat		177 941	317 022
Summa fritt eget kapital		1 904 585	2 043 666
Summa eget kapital		4 716 307	4 538 366
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 850 000	2 900 000
Summa långfristiga skulder		2 850 000	2 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	50 000	50 000
Leverantörsskulder		145 982	19 280
Skatteskulder		9 142	7 310
Övriga skulder		354 922	356 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		712 678	713 057
Summa kortfristiga skulder		1 272 724	1 145 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 839 031	8 584 120

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 660 920	5 915 733
Inventarier, verktyg och installationer	5	25 475	38 213
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>5 686 395</u>	<u>5 953 946</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	484 248	484 248
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>484 248</u>	<u>484 248</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 170 643</u>	<u>6 438 194</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		203 828	191 165
Övriga fordringar		7 623	7 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 676	54 386
Summa kortfristiga fordringar		<u>282 127</u>	<u>253 071</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 386 261	1 892 855
Summa kassa och bank		<u>2 386 261</u>	<u>1 892 855</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 668 388</u>	<u>2 145 926</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 839 031</u>	<u>8 584 120</u>

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bostadsrättsföreningen och intäkterna samt tillhörande kostnader kan beräknas på tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument samt värdepappersinnehav

Samtliga placeringar värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen.

Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas placeringen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp som efter individuell bedömning kan beräknas inflyta.

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Byggnader miljöstation	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Noter till balansräkning

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	6 096 000	6 096 000
Summa ställda säkerheter	6 096 000	6 096 000

Eventalförpliktelser

Garantibelopp Fastigo	1 987	2 104
Summa eventalförpliktelser	1 987	2 104

Upplysningar till resultaträkning

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelse	107 500	110 000
Löner och andra ersättningar:	113 369	115 085
Summa	220 869	225 085
Sociala kostnader	68 154	67 848

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 204 540	12 204 540
	12 204 540	12 204 540
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 288 807	-6 033 994
-Årets avskrivning enligt plan	-254 813	-254 813
	-6 543 620	-6 288 807
Redovisat värde vid årets slut	5 660 920	5 915 733
Taxeringsvärde byggnader	25 983 000	25 983 000
Taxeringsvärde mark	16 953 000	16 953 000
	42 936 000	42 936 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	356 840	356 840
-Avyttringar och utrangeringar	-3 971	
	352 869	356 840
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-318 627	-300 250
-Anskaffning	3 971	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 738	-18 377
	-327 394	-318 627

Redovisat värde vid årets slut **25 475** **38 213**

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	484 248	484 248
Redovisat värde vid årets slut	484 248	484 248
Marknadsvärde	525 770	525 098

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31
Kreditgivare Roslagens Sparbank. Företagslån övriga säkerheter.	
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	50 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	200 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 650 000
<i>Lånet har under året haft rörlig ränta.</i>	2 900 000

Underskrifter

Norrtälje den 10 mars 2017.



Lena Andersson
Ordförande



Agne Carlsson
Vice ordförande

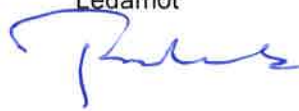


Marita Nilsson
Ledamot

Tomas Lund
Ledamot



Lars Blidfors
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2017.



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Hadi nr 10, org.nr 714400-0507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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 god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som revisor har 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 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

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 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 bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som revisor 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisorn 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 den revisorns 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.

Norrtälje den 20 mars 2017



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

