

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Urban Tore Bucht	Ledamot
Karl Ulf Hessner	Ledamot
Valja Carina Jonsson	Ledamot
Eivor Elisabeth Nyberg	Ledamot
Hans Mikael Strömsten	Ledamot
Kristina Kimberly Vera Jr	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Kenneth Crawford	
Ewa Heidvall	Sammanställande



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kassen 1	2014	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

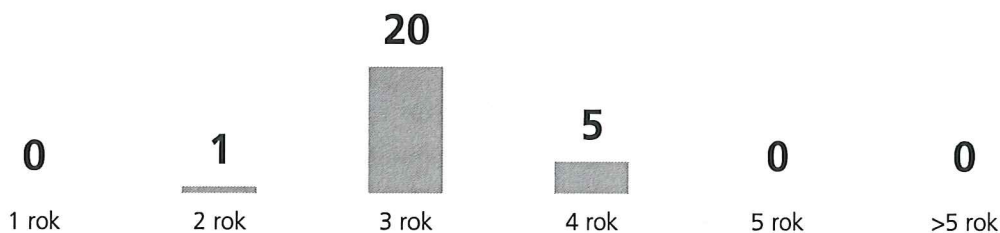
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 906 m², varav 2 281 m² utgör lägenhetsyta och 625 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS
Fastighetsskötsel	FSS
Städning	FSS
Markskötsel	Bonnedahls Trädgård
Snöröjning	FSS
Hissavtal	Kone
El	SEOM
Värme	Egen bergvärmeanläggning, sköts av FSS
Vatten	SEOM
Sophämtning	SEOM
Återvinning	IL Recycling
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Revision	KPMG
Garageportservice	UNA Portar

A
dd

Övrig information

Föreningen valde i samband med föreningsstämman i maj 2016 en ny revisor, KPMG.

Föreningens ekonomi

Föreningen har flyttat ett lån från Ålandsbanken till Handelsbanken och därmed är två av föreningens tre lån hos Handelsbanken.

Från och med 2014 gäller ny redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). Reglerna enligt K3 innebär bland annat att bostadsföreningar ska göra avskrivningar på byggnader enligt funktionsuppdelad avskrivningsplan.

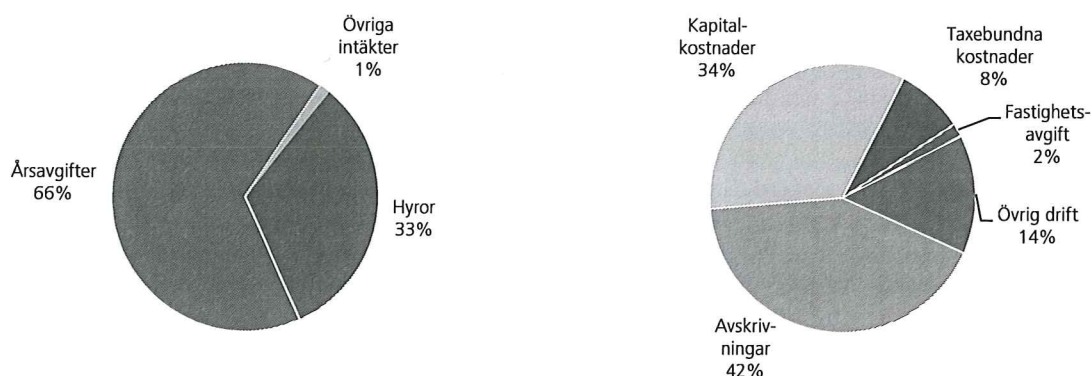
Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaden motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad.

Enligt självkostnadsprincipen, som bostadsrättsföreningar verkar efter, ska avgifterna minst täcka driftskostnaderna, amorteringar och avsättning till fond för yttre underhåll. Avskrivningarna ligger således inte till grund för beräkning av avgiften utan det är att föreningen har en god likviditet, dvs positivt kassaflöde, som beaktas. Årsavgifter ska sättas så att föreningen uppfyller sin vårdplikt, dvs sätter av tillräckligt med medel för kommande underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	982 862	10 678 026
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 281 186	2 284 470
Finansiella intäkter	226	2 600
Minskning kortfristiga fordringar	0	52 682
	2 281 412	2 339 753
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	722 853	657 621
Finansiella kostnader	979 800	1 063 617
Ökning av kortfristiga fordringar	220	0
Minskning av långfristiga skulder	186 740	113 370
Minskning av kortfristiga skulder	6 699	10 200 308
	1 896 312	12 034 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 367 961	982 862
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	385 099	-9 695 164

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 394	1 261
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 766	17 847
Elkostnad/m ² totalyta	42	49
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	337	465
Soliditet (%)	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-635	-648
Nettoomsättning (tkr)	2 263	2 227

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 281 m² bostäder och 625 m² lokaler. *a*

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	104 500 000	0	0	104 500 000
Upplåtelseavgifter	82 080	0	0	82 080
Fond för yttre underhåll	44 727	44 727	0	0
S:a bundet eget kapital	104 626 807	44 727	0	104 582 080
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 299 413	-44 727	-647 846	-606 839
Årets resultat	-634 920	-634 920	647 846	-647 846
S:a ansamlad förlust	-1 934 332	-679 647	0	-1 254 686
S:a eget kapital	102 692 475	-634 920	0	103 327 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-634 920
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 254 686
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 727
summa balanserat resultat	-1 934 333

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 934 333
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 263 426	2 260 483
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 760	23 988
Summa rörelseintäkter		2 281 186	2 284 470
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-603 439	-534 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 330	-105 623
Personalkostnader	Not 6	-17 085	-17 085
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 213 678	-1 213 678
Summa rörelsekostnader		-1 936 531	-1 871 299
RÖRELSERESULTAT		344 654	413 171
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		226	2 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-979 800	-1 063 617
Summa finansiella poster		-979 574	-1 061 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-634 920	-647 846
ÅRETS RESULTAT		-634 920	-647 846

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	142 317 885
Summa materiella anläggningstillgångar	142 317 885	143 531 563
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	142 317 885	143 531 563
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	488
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 347 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	16 443
Summa kortfristiga fordringar	1 363 586	16 379
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	20 974	2 286
SBC klientmedel i SHB	0	980 576
Summa kassa och bank	20 974	982 862
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 384 560	999 240
SUMMA TILLGÅNGAR	143 702 445	144 530 803

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 582 080	104 582 080
Fond för yttre underhåll	Not 11	44 727	0
Summa bundet eget kapital		104 626 807	104 582 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 299 413	-606 839
Årets resultat		-634 920	-647 846
Summa fritt eget kapital		-1 934 332	-1 254 686
SUMMA EGET KAPITAL		102 692 475	103 327 394
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	40 336 465	40 523 205
Summa långfristiga skulder		40 336 465	40 523 205
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	186 740	186 740
Leverantörsskulder		48 693	32 480
Skatteskulder		93 710	212 727
Övriga skulder		33 006	28 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	311 356	219 892
Summa kortfristiga skulder		673 505	680 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 702 445	144 530 803

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Stomme	150 år	150 år
Restpost	150 år	150 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år
Installationer	40 år	40 år
Inre ytskikt	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 513 240	1 513 236
Hyresbortfall	-46 800	-92 700
Hyror lokaler momspliktiga	499 797	502 635
Hyror garage moms	800	0
Hyror parkering	24 250	24 000
Hyror garage	260 050	302 400
Värmeintäkter	5 880	0
Överlåtelse/pantsättning	6 214	10 896
Öresutjämnig	-5	16
	2 263 426	2 260 483

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	17 760	23 988
	17 760	23 988

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	156 227	160 647
	Fastighetsskötsel beställning	3 218	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 368	14 082
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 607	0
	Snöröjning/sandning	11 476	39 665
	Städning entreprenad	0	4 997
	Hissbesiktning	2 474	0
	Sophantering	1 473	0
	Gård	11 868	0
	Serviceavtal	8 645	13 352
	Förbrukningsmateriel	15 548	7 662
		264 904	240 405
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 264	14 459
	Installationer	17 208	24 327
	Värmeanläggning/undercentral	1 911	0
	Elinstallationer	2 769	0
	Hiss	0	4 094
		25 151	42 880
	Taxebundna kostnader		
	El	122 283	120 837
	Vatten	77 483	39 555
	Sophämtning/renhållning	37 247	17 817
		237 013	178 209
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 100	24 979
		31 100	24 979
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 270	48 440
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	603 439	534 913

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Revisionsarvode extern revisor	26 056	14 320
	Föreningskostnader	1 665	0
	Fritids- och trivselkostnader	691	0
	Förvaltningsarvode	34 049	24 196
	Administration	12 711	5 583
	Korttidsinventarier	0	10 437
	Övriga driftkostnader	27 158	51 087
		102 330	105 623

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 000	13 000
	Sociala kostnader	4 085	4 085
		17 085	17 085

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 213 678	1 213 678
		1 213 678	1 213 678
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 352 080	145 352 080
	Utgående anskaffningsvärde	145 352 080	145 352 080
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 820 517	-606 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 213 678	-1 213 678
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 034 195	-1 820 517
	Planenligt restvärde vid årets slut	142 317 885	143 531 563
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 925 435	32 925 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 208 000	34 208 000
	Taxeringsvärde mark	10 519 000	10 519 000
		44 727 000	44 727 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 200 000	40 200 000
	Lokaler	4 527 000	4 527 000
		44 727 000	44 727 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	156	0
	Klientmedel hos SBC	1 346 988	0
		1 347 144	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	7 825	7 626
	Förvaltningsarvode	8 617	8 265
		16 442	15 891
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Reservering enligt stadgar	44 727	0
	Vid årets slut	44 727	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Ålandsbanken	3,030 %	0	14 000 000	2016-03-31
Ålandsbanken	3,620 %	14 000 000	14 000 000	2018-03-29
Handelsbanken	0,940 %	12 523 205	12 709 945	2017-03-30
Handelsbanken	2,210 %	14 000 000	0	2021-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		40 523 205	40 709 945	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-186 740	-186 740	
		40 336 465	40 523 205	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 589 505 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	40 870 000	40 870 000

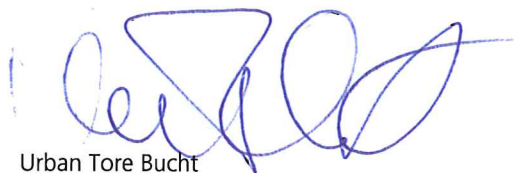
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	13 000	13 000
Sociala avgifter	4 085	4 085
Ränta	1 408	1 510
El	14 137	12 231
Vatten	5 012	3 266
Förutbetalda avgifter och hyror	273 714	165 773
Sophämtning	0	5 027
Revisionsarvode	0	15 000
	311 356	219 892

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 5 2017



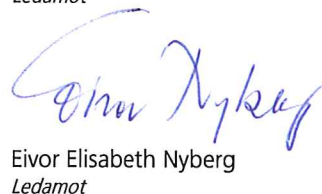
Urban Tore Bucht
Ledamot



Karl Ulf Hessner
Ledamot



Valja Carina Jönsson
Ledamot



Eivor Elisabeth Nyberg
Ledamot



Hans Mikael Strömsten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2017



Torbjörn Larsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg, org. nr 769622-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg 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 och kassaflöde 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 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 uppger, 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Solna den 17 maj 2017



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor