

Årsredovisning
för
Brf Alphyddans Ros

769604-1941

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Detaljerad information om vår förening med bl.a. årsredovisningar, stadgar, ordningsregler, brandskyddsinstruktioner mm. finns på vår hemsida www.alphyddansros.se

Fastigheten

Föreningens fastigheter Nacka Sicklaön 84:6 och 84:7 byggdes 1965.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB och den tekniska förvaltningen av Nacka Drift & Skötsel AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I slutet av 2015 renoverades en hyresrätt som omvandlades till bostadsrätt och såldes i början av 2016. Föreningen har 10 hyreslägenheter kvar.
- Föreningen har tillsammans med tre andra föreningar efter Alphyddevägen överklagat beslutet att bygga studentbostäder i vår närhet, men överklagandet avslogs.
- Eftersom nya mynt har lanserats under året så har parkeringsautomaten bytts ut för att tillåta betalning med kort och via mobiltelefon.
- Nacka kommun har genomfört en besiktning av vårt garagetak och konstaterat att takets tätskikt behöver bytas ut. I samband med möte hos Nacka kommun framförde styrelsen sitt principiella ställningstagande till arbets- och kostnadsfördelning mellan Nacka kommun och Brf Alphyddans Ros. Fortsatta planeringsmöten kommer att hållas under 2017. Nacka kommun vill inte att arbetet med att byta ut tätskiktet påbörjas innan byggandet av studentbostäderna har avslutats.
- Under sommaren skedde en besiktning av våra fasader. Det konstaterades att det inte var aktuellt med något byte av fasaderna, men återkommande besiktningar kommer att utföras vart fjärde år.
- En förstudie har påbörjats för att undersöka effekten av värmeåtervinning och eventuell bergvärme. Resultatet kommer att redovisas under början av 2017.
- Nacka kommun har till Lantmäteriet ansökt om servitut av den halvan av rondellen som ligger över vårt garagetak, samt den trottoar som leder till trappan mellan Brf Tallkronans båda hus. Styrelsen har deltagit i möte hos Lantmäteriet. Beslut har ännu ej fattats i ärendet.
- Ett gruppavtal har tecknats med Ownit vilket betyder att samtliga boende har tillgång till Bredband och IP-telefoni.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Byggnadens tekniska status

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Badrumsrenovering	2003/2004
Garagerenovering	2007
Portar/Entréer	2009

<u>Planerad åtgärd enligt Underhållsplan</u>	<u>År</u>	<u>Kostnad</u>
Nya hissar	2016/2017	5 565 000
Värmeåtervinning och ev. bergvärme	2017	3 100 000
Byte av fläktar till trapphus	2017	400 000

Medlemsinformation

Fastigheten består av 116 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits och en hyresrätt har upplåtits under 2016. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 57 160 kr/m². Föreningen upplåter nu med hyresrätt 10 st lägenheter, 5 st lokaler (förråd), 127 garageplatser för bilar, 11 p-platser utomhus samt 4 betalplatser för besökande. Av garageplatserna uthyres ca 40% till personer som inte bor i vår förening.

Av föreningens totalt 126 lägenheter fördelar sig dessa på 2 ettor på 36 respektive 49 m², 27 tvåor på 44 m², 22 tvåor på 62 m², 26 treor på 73 m², 27 treor på 79 m², 21 femmor på 126-128 m² samt 1 sexa på 139 m².

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

John-Erik Olsson	Ordförande (t.o.m 2016-05-24)
Kjell Hamberg	Ordförande (f.o.m 2016-05-24)
Marianne Holm	Kassör
Curt Bolinder	Sekreterare
Per-Gunnar Nyström	Ledamot
Morgan Algarp	Ledamot
Kjell Hamberg	Suppleant (t.o.m 2016-05-24)
John-Erik Olsson	Suppleant (f.o.m 2016-05-24)
Anette Ridder	Suppleant

Externrevisor har varit Carl-Erik Morin, Finnhammars Revisionsbyrå. Internrevisor har varit Eva Sandler.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är: Curt Bolinder, Marianne Holm, Per Gunnar Nyström, John-Erik Olsson, Anette Ridder och internrevisor Eva Sandler.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 protokollförda sammanträden. Månatliga möten hålls med vår fastighetsskötare och kontakt tas med den ekonomiska förvaltaren och revisorerna i angelägna frågor.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har för 2016 utbetalts med 153 620 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MT", "Na", "RT", "SB", and "HA".

Ekonomi

Utfall 2016

Föreningen redovisar enligt den s.k. K2 metoden vilket bl.a. innebär att avskrivningarna är linjära. K2 metoden innebär också att alla investeringar kostnadsförs under året.

Avskrivningstiden för våra byggnader är 100 år.

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 148 180 000 kr varav 55 180 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 144 000 000 kr samt lokaler (garage) 4 180 000 kr. Resultatet efter finansiella poster blev 297 979 kr vilket är något bättre än föregående år.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Hyrorna för kvarvarande hyreslägenheter höjdes med 0,9% per 2016-03-01.

Kassaflöde

Resultat efter finansiella poster	297 979
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 204 132
Förändring av rörelsekapital	212 797
<u>Försäljning av hyresrätter</u>	<u>6 253 613</u>
Årets kassaflöde	7 968 521

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Budget 2017

Den upprättade budgeten för 2017 visar på ett negativt resultat på 7 721 059 kr. Resultatet påverkas negativt av investeringar i nya hissar (5 100 000 kr) och ett värmeåtervinningsprojekt (3 100 000 kr). Enligt K2 metoden måste dessa investeringar kostnadsföras.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 469 833	6 487 321	6 550 038	6 195 238
Resultat efter fin. poster	297 979	238 108	412 357	458 565
Soliditet (%)	80	79	76	73

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 201 775	14 800 196	4 917 587	1 810 325	238 108	101 967 991
Ökning av insatskapital	1 134 574	4 915 065				6 049 639
Reservering yttre fond			444 540	-444 540		0
Disposition av föregående års resultat:				238 108	-238 108	0
Årets resultat					297 979	297 979
Belopp vid årets utgång	81 336 349	19 715 261	5 362 127	1 603 893	297 979	108 315 609

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 048 433
reservering yttre fond enligt stadgar	-444 540
årets vinst	297 979
	1 901 872

disponeras så att i ny räkning överföres	1 901 872
	1 901 872

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

a

UF
Ma
CB
AS
BT
BT

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 469 833	6 487 320
Summa rörelseintäkter		6 469 833	6 487 320
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 248 748	-3 978 976
Övriga externa kostnader	3	-319 853	-254 428
Arvoden och personalkostnader	4	-184 352	-177 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 204 132	-1 204 132
Summa rörelsekostnader		-5 957 085	-5 615 507
Rörelseresultat		512 748	871 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 721	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 490	-633 743
Summa finansiella poster		-214 769	-633 705
Resultat efter finansiella poster		297 979	238 108
Resultat före skatt		297 979	238 108
Arets resultat		297 979	238 108

Handwritten signatures and initials:
Ma
CB
res
UH
BT
MT

Balansräkning

Not 2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	126 129 698	127 333 830
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	203 974
Summa materiella anläggningstillgångar		126 129 698	127 537 804

Summa anläggningstillgångar **126 129 698** **127 537 804**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		44 400	500
Övriga fordringar		0	59 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	222 529	189 887
Summa kortfristiga fordringar		266 929	249 754

Kassa och bank

Kassa och bank		8 960 406	991 885
Summa kassa och bank		8 960 406	991 885
Summa omsättningstillgångar		9 227 335	1 241 639

SUMMA TILLGÅNGAR **135 357 033** **128 779 443**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Na", "CB", "A", and several larger signatures.

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

101 051 610

95 001 971

Fond för yttre underhåll

5 362 126

4 917 586

Summa bundet eget kapital

106 413 736

99 919 557

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 603 893

1 810 325

Årets resultat

297 979

238 108

Summa fritt eget kapital

1 901 872

2 048 433

Summa eget kapital

108 315 608

101 967 990

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

25 700 000

25 700 000

Summa långfristiga skulder

25 700 000

25 700 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

441 901

291 761

Skatteskulder

6 814

4 597

Övriga skulder

88 030

94 299

Förutbetalda avgifter och hyror

543 295

506 647

Upplupna kostnader

9

261 385

214 149

Summa kortfristiga skulder

1 341 425

1 111 453

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

135 357 033

128 779 443

Handwritten signatures and initials:
M
SB
W
H

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	44 år
Portar	20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Kontrakt har skrivits med KONE om utbyte av befintliga hissar. Arbetet påbörjas under januari 2017 och beräknas vara klart maj 2017.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	4 542 365	4 490 183
Hysesintäkter bostäder	797 940	902 383
Hysesintäkter lokaler	15 600	15 600
Hysesintäkter garage	542 751	525 620
Hysesintäkter garage, moms	315 240	336 480
Hysesintäkter p-plats	39 060	34 060
Hysesintäkt kabel-tv	68 827	68 287
Hysesintäkt bredband	29 835	0
Nycklar/lås vidarefakturering	0	1 550
Påminnelseavgift	1 900	1 200
Överlåtelseavgift	11 095	5 562
Öres- och kronutjämning	-10	-21
Försäkringsersättning	0	9 781
Övriga rörelseintäkter	105 230	96 637
	6 469 833	6 487 322

Handwritten signatures and initials:
MA
CB
NH
RS

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	133 498	112 330
Trädgårdsskötsel	84 500	61 791
Snöröjning/sandning	61 588	55 564
Städning grundavtal	114 744	110 566
Städning extradebiteringar	22 541	17 242
Brandskydd	0	9 775
Övr besiktn/kontroll	2 875	950
Serviceavtal	23 229	13 159
Hiss serviceavtal	70 492	69 894
Hysesrätt	66 207	232 091
Tvättstuga	39 448	42 950
Trapphus	11 856	5 000
Vind	2 050	0
Soprum	6 362	5 362
Dörrar och lås	8 579	25 076
Övriga gemensamma utrymmen	475	31 838
VA	28 038	145 739
Värme	8 352	1 900
Ventilation	0	187 321
El	21 550	17 394
Kabel-tv/bredband/porttele	5 438	0
Hissar	609 745	63 960
Portar	5 349	3 231
Tak	17 763	950
Fasader	26 540	41 488
Fönster	7 500	2 375
Övriga rep/underhåll utvändigt	0	950
Gård	37 570	23 338
Garage och p-platser	158 962	181 767
Vattenskada	0	500
Övriga rep./underhåll	22 338	20 911
Elavgifter	243 659	224 860
Uppvärmning	1 165 141	1 080 012
Vatten	436 092	406 327
Sophämtning	240 526	243 285
Grovsopor	19 272	19 272
Fastighetsförsäkring	205 676	186 897
Självrisker	0	46 400
Ersättn till hyresgäst/medlem	16 750	0
Kabel-tv	90 088	88 084
Bredband	32 385	0
Fastighetsskatt	41 800	41 810
Kommunal fastighetsavgift	159 768	156 618
	4 248 746	3 978 977

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'WA', 'M', 'P', 'H', and 'S'.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	5 344	0
Förbrukningsmaterial	700	0
Förbrukningsmaterial	34 907	34 362
Inkasso- och KFM-avgifter	3 656	3 656
Telefon	9 322	7 746
Bredband styrelsen	2 952	4 329
Hemsida	3 187	2 012
Administration, kontorsmaterie	12 046	9 380
Styrelseomkostnader	920	0
Revisionsarvode extern revisor	30 750	31 250
Möteskostnader	5 164	6 089
Arvode ekonomisk förvaltn.	115 774	107 524
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 800	0
Konsultarvoden	41 618	30 401
Bankkostnader	6 786	6 491
Juridisk konsultation	37 500	2 750
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	476	3 488
	319 852	254 428

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	150 620	151 300
Revisionsarvode intern revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	30 732	23 671
	184 352	177 971

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 747 396	102 747 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 747 396	102 747 396
Ingående avskrivningar	-7 620 886	-6 416 754
Årets avskrivningar	-1 204 132	-1 204 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 825 018	-7 620 886
Utgående redovisat värde	93 922 378	95 126 510
Taxeringsvärden byggnader	93 000 000	85 028 000
Taxeringsvärden mark	55 180 000	50 153 000
	148 180 000	135 181 000
Bokfört värde byggnader	93 922 378	95 126 510
Bokfört värde mark	32 207 320	32 207 320
	126 129 698	127 333 830

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "R", and "S".

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	101 980	103 696
Förutbetald inkassoabonnemang	2 133	2 133
Förutbetalt avtal Fastighetsägarna	2 875	2 500
Förutbetalt bredband	32 385	0
Förutbetald telefon	1 563	1 561
Förutbetald kabel-tv	22 960	22 522
Förutbetald fastighetsskötsel	29 375	29 375
Förutbetald ekonomisk förvaltning	29 259	26 881
Förutbetalt avtal Loomis	0	1 220
	222 530	189 888

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	1,20	2020-05-20	11 300 000	11 300 000
Nordea	0,35	2017-11-10	9 000 000	9 000 000
Nordea	0,77	2017-03-15	5 400 000	5 400 000
			25 700 000	25 700 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.


Not 9 Upplupna kostnader

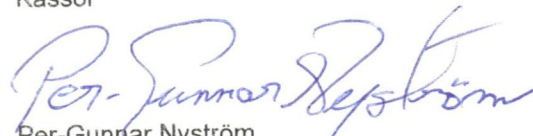
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad låneräntor	29 435	10 733
Upplupen kostnad värme	167 209	149 986
Upplupen kostnad el	33 242	21 430
Upplupen kostnad revision	31 500	32 000
	261 386	214 149

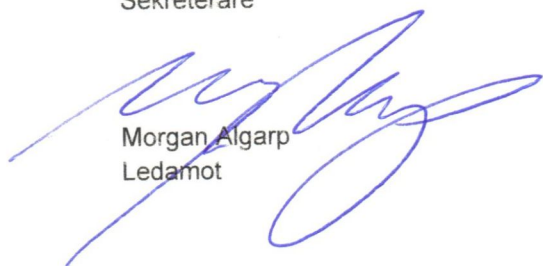
Nacka den 25/3 2017


Kjell Hamberg
Ordförande


Marianne Holm
Kassör


Curt Bolinder
Sekreterare


Per-Gunnar Nyström
Ledamot


Morgan Algarp
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2017


Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor


Eva Sandler
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros**
Org.nr. 769604-1941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2016-01-01—2016-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om

de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför 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.

u

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 Alphyddans Ros för år 2016-01-01— 2016-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- 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 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.

Upplands Väsby 2017- 04-04


Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor