

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 18



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18

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.

- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Robin Andersson	Ledamot
Sofia Green	Ledamot
Erik Pålsson	Ledamot

Anna Kaukonen	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Svensson	Ordinarie Extern	BDO
--------------	------------------	-----

Valberedning

Gunilla Andrae	
Anna Bengtsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VITBETAN 18	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

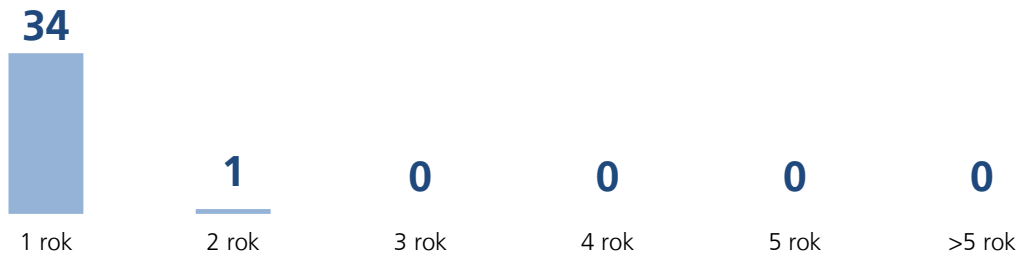
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 541 m², varav 1 421 m² utgör lägenhetsyta och 120 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skrädderi, kemptvätt	56 m ²	1 år
Ateljé, studio	64 m ²	3 mån

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Torktumlare	2016	
Postboxar	2015	Montering av postboxar på entréplan
Fiberanslutning	2014	Anslutning av lägenheter och lokaler till fibernod
Fasad	2013	Reparation och målning av fasader
Fjärrvärmecentral	2012	Byte av fjärrvärmecentral samt injustering av element
Elstambyte	2009	
Tvättmaskiner	2004	Byte av två maskiner
Högtrycksspolning av stammar	2003	Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås i kök och badrum i förebyggande underhållssyfte
Renovering av fönster	2002	Renovering av sydsidans fönster
Ommålning entré och lägenhetsdörrar	2001	
Nyinstallation hiss	1999	
Rörstambyte	1991	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

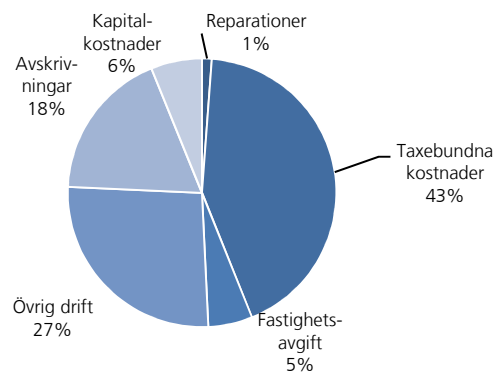
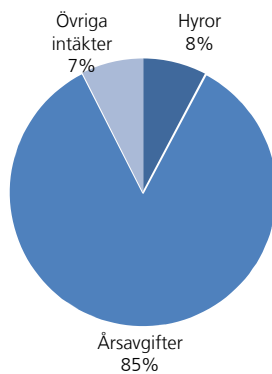
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 037 608	805 319
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 099 383	1 097 794
Finansiella intäkter	378	713
Minskning kortfristiga fordringar	3 667	0
	1 103 428	1 098 507
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	701 808	776 978
Finansiella kostnader	57 203	60 173
Ökning av materiella anläggningstillgångar	33 100	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 051
Minskning av långfristiga skulder	4 176	4 176
Minskning av kortfristiga skulder	4 962	22 840
	801 249	866 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 339 787	1 037 608
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	302 179	232 289

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	619	607
Hyror/m ² hyresrättsyta	710	710	710	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 079	2 082	2 085	2 088
Elkostnad/m ² totalyta	55	53	40	61
Värmekostnad/m ² totalyta	137	136	125	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	35	28	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	39	52	52
Soliditet (%)	36	33	32	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	172	95	102	-24
Nettoomsättning (tkr)	1 098	1 098	1 047	1 024

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 421 m² bostäder och 120 m² lokaler.

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	2 657 187	0	0	2 657 187
Upplåtelseavgifter	1 684 076	0	0	1 684 076
Fond för yttre underhåll	1 062 206	102 174	0	960 032
S:a bundet eget kapital	5 403 469	102 174	0	5 301 295
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 804 959	-102 174	95 010	-3 797 795
Årets resultat	172 473	172 473	-95 010	95 010
S:a ansamlad förlust	-3 632 486	70 299	0	-3 702 785
S:a eget kapital	1 770 983	172 473	0	1 598 510

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	172 473
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 702 785
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 174
summa balanserat resultat	-3 632 486

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 632 486
----------------------------------	-------------------

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	1 098 170	1 097 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 213	0
Summa rörelseintäkter		1 099 383	1 097 794
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-616 805	-620 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 145	-124 683
Personalkostnader	Not 6	13 142	-32 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 277	-166 346
Summa rörelsekostnader		-870 085	-943 324
RÖRELSERESULTAT		229 298	154 470
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		378	713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 203	-60 173
Summa finansiella poster		-56 825	-59 460
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 473	95 010
ÅRETS RESULTAT		172 473	95 010

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 3 535 512	3 701 858
Maskiner och inventarier	Not 9 31 169	0
Summa materiella anläggningstillgångar	3 566 681	3 701 858
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 569 481	3 704 658
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 623	5 323
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 380 475	1 079 263
Summa kortfristiga fordringar	1 383 098	1 084 586
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 383 098	1 084 586
SUMMA TILLGÅNGAR	4 952 580	4 789 245

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 062 206	960 032
Summa bundet eget kapital		5 403 469	5 301 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 804 959	-3 797 795
Årets resultat		172 473	95 010
Summa fritt eget kapital		-3 632 486	-3 702 785
SUMMA EGET KAPITAL		1 770 983	1 598 510
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 949 873	2 954 049
Summa långfristiga skulder		2 949 873	2 954 049
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	4 176	4 176
Leverantörsskulder		76 702	56 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	150 846	176 280
Summa kortfristiga skulder		231 724	236 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 952 580	4 789 245

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Elanläggning	30 år	30 år
Underhållslånepost	34 år	34 år
Fastighetsrenoveringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Torktumlare	10 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	932 064	932 064
Hyror lokaler	85 208	85 208
Elintäkter	80 903	80 524
Öresutjämning	-5	-2
	1 098 170	1 097 794

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 213	0
	1 213	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	21 582	26 378
	Mattvätt/Hyrmattor	14 833	14 403
	Hissbesiktning	1 639	1 594
	Myndighetstillsyn	4 860	0
	Gemensamma utrymmen	0	23 780
	Gård	523	182
	Serviceavtal	6 690	6 690
	Förbrukningsmateriel	2 463	0
		52 590	73 027
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 144	0
	Entré/trapphus	3 480	0
	VVS	2 813	0
	Elinstallationer	0	2 049
	Hiss	0	10 550
		11 437	12 599
	Taxebundna kostnader		
	El	84 937	82 339
	Värme	210 830	209 134
	Vatten	56 549	53 528
	Sophämtning/renhållning	39 092	36 528
	Grovsopor	4 969	3 288
		396 377	384 817
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 979	15 364
	Kabel-TV	20 362	20 288
	Bredband	71 100	66 184
		107 441	101 836
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	48 960	47 735
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	616 805	620 014
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Revisionsarvode extern revisor	14 484	18 044
	Föreningskostnader	934	0
	Fritids- och trivselkostnader	166	0
	Förvaltningsarvode	71 467	68 666
	Administration	2 266	1 743
	Konsultarvode	3 849	31 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 980
		98 145	124 683

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-10 000	25 000
	Sociala kostnader	-3 142	7 281
		-13 142	32 281
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	24 484	24 484
	Förbättringar	88 492	88 492
	Inventarier	1 931	0
	Underhållslånepost	53 370	53 370
		168 277	166 346
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 571 402	7 571 402
	Utgående anskaffningsvärde	7 571 402	7 571 402
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 869 544	-3 703 198
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 346	-166 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 035 890	-3 869 544
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 535 512	3 701 858
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 341 648	1 341 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 458 000	13 223 000
	Taxeringsvärde mark	21 600 000	16 400 000
		34 058 000	29 623 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 600 000	29 200 000
	Lokaler	458 000	423 000
		34 058 000	29 623 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	33 100	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 100	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 931	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 931	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 169	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	38 608	38 350
	Skattefordran	2 080	3 305
	Klientmedel hos SBC	1 339 787	1 037 608
		1 380 475	1 079 263
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	960 032	898 663
	Reservering enligt stadgar	102 174	88 869
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-27 500
	Vid årets slut	1 062 206	960 032

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,950 %	950 000	950 000	2017-01-04
Handelsbanken	1,950 %	800 000	800 000	2017-01-13
Handelsbanken	1,950 %	263 425	266 237	2017-02-09
Handelsbanken	1,950 %	540 624	541 988	2017-03-06
Handelsbanken	1,950 %	400 000	400 000	2017-02-14
Summa skulder till kreditinstitut		2 954 049	2 958 225	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 176	-4 176	
		2 949 873	2 954 049	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 933 169 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	5 268 000	5 268 000

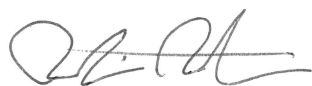
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Undersökning av dränering från innergården.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	20 000	30 000
	Sociala avgifter	6 284	9 426
	Ränta	10 219	10 218
	Förutbetalda avgifter och hyror	114 343	126 636
		150 846	176 280

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 4 2017



Robin Andersson
Ledamot

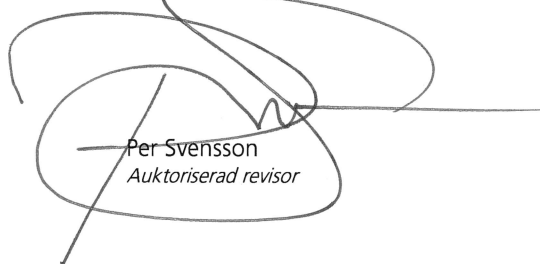


Sofia Green
Ledamot



Erik Pålsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2017



Per Svensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18
Org.nr. 716417-9223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18 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.

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 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.

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 Vitbetan 18 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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:

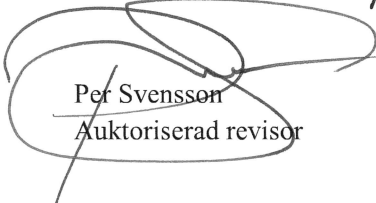
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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.

Stockholm den 16 maj 2017


Per Svensson
Auktoriserad revisor