Årsredovisning

Bostadsföreningen Åttan u.p.a.

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 2013 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2010-09-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Styrelsen

Jesper Fritzell	Ledamot
Jerry Olovsson	Ledamot
Johan Saedén	Ledamot
Magnus Steninger	Ledamot
Torbjörn Svantesson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Nejlikan 4	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandskyddskontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 707 m², varav 1 452 m² utgör lägenhetsyta och 255 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorsutrymme	30 m²	2020-11-30
Kontorsutrymme & lager	225 m²	2018-09-30

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fläktbyten (ventilation)	2016 - 2017	Successivt byte

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsuppgradering i lägenheter	2017	Successivt byte

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

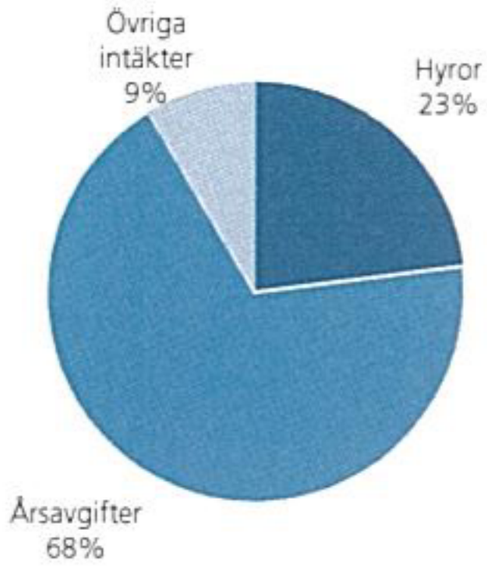
Avtal	Leverantör
Förvaltning	SBC
Städning	Resultat Städ AB
Snöröjning	Med Avsikt AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	BBB
El	Fortum Markets AB, Enkla ELbolaget i Sverige AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sita	Tidningshämtning
Försäkring	Brandkontoret

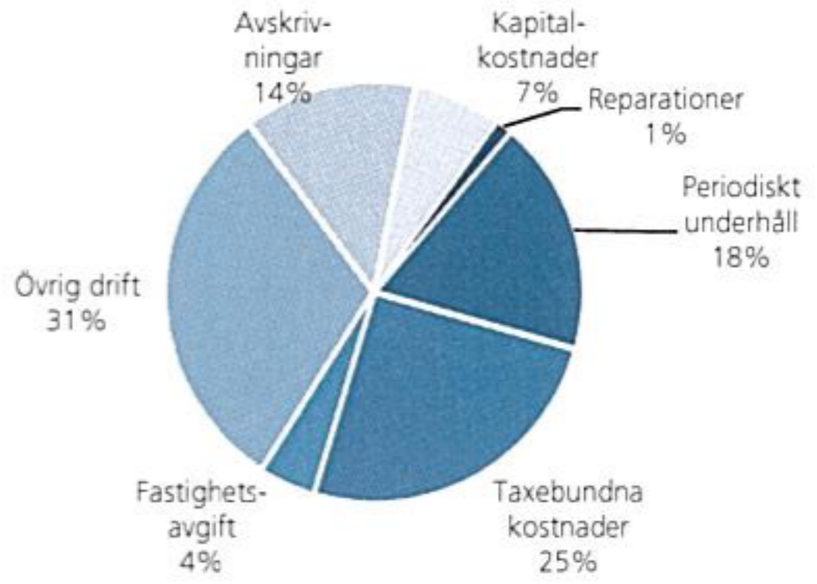
Föreningens ekonomi
Föreningen har en stabil ekonomi med löpande intäkter från lokalhyresgäster. Alla medlemmar betalar sina avgifter i tid och föreningen har en relativt stor kassa som kommer att användas för löpande underhåll och för att förbättra fastigheten överlag.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**667 636**	**748 975**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 164 142	1 148 170
Finansiella intäkter	68	43
Minskning kortfristiga fordringar	51 155	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	8 050
	1 215 365	**1 156 263**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 109 843	1 068 894
Finansiella kostnader	95 990	156 802
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 907
Minskning av kortfristiga skulder	29 910	0
	1 235 743	**1 237 603**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**647 258**	**667 636**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-20 378**	**-81 339**

*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

Föreningen har bytt ventilationsfläktar i gårdshuset för att förbättra luftcirkulationen ytterligare och planerar att genomföra löpande mindre uppgraderingar av ventilationsrör i lägenheter i samband med att lägenheter renoveras. Lägenhetsinnehavare anmäler till styrelsen om man avser genomföra en renovering varpå styrelsen administrerar den mindre uppdrageringen i samband med renoveringen som beräknas ta 1-2 dagar högst.

Vi bytte även ytterdörr till en av lokalhyresgästerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	549	545	550	542
Hyror/m² hyresrättsyta	1 051	994	886	975
Lån/m² bostadsrättsyta	5 387	5 387	5 387	5 387
Elkostnad/m² totalyta	18	17	17	17
Värmekostnad/m² totalyta	148	146	148	158
Vattenkostnad/m² totalyta	26	24	23	24
Kapitalkostnader/m² totalyta	56	91	118	128
Soliditet (%)	0	-20%	-15%	-18%
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-227	-291	186	-363
Nettoomsättning (tkr)	1 157	1 148	1 074	1 063

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 452 m² bostäder och 255 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	1 157 285	0	0	1 157 285
Fond för yttre underhåll	340 127	464 000	-179 361	55 488
S:a bundet eget kapital	**1 497 412**	**464 000**	**-179 361**	**1 212 773**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 830 361	-464 000	-111 755	-2 254 607
Årets resultat	-227 226	-227 226	291 116	-291 116
S:a ansamlad förlust	**-3 057 588**	**-691 226**	**179 361**	**-2 545 722**
S:a eget kapital	**-1 560 176**	**-227 226**	**0**	**-1 332 949**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-227 226
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 780 362
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	**-3 057 588**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	251 840
att i ny räkning överförs	**-2 805 748**

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	1 156 962	1 134 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 180	13 420
Summa rörelseintäkter		**1 164 142**	**1 148 170**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-924 421	-824 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 712	-159 736
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-84 923
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-185 603	-213 633
Summa rörelsekostnader		**-1 295 446**	**-1 282 529**
RÖRELSERESULTAT		**-131 304**	**-134 359**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 990	-156 802
Summa finansiella poster		**-95 922**	**-156 759**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-227 226**	**-291 118**
ÅRETS RESULTAT		**-227 226**	**-291 118**

Bf Åttan u.p.a.
702002-6469

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 862 849	6 005 821
Maskiner och inventarier	Not 9	0	42 632
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 862 849**	**6 048 453**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 700	1 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 700**	**1 700**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 864 549**	**6 050 153**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		26 047	26 047
Övriga fordringar	Not 10	8 274	9 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	50 895
Summa kortfristiga fordringar		**34 321**	**86 467**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		647 258	667 636
Summa kassa och bank		**647 258**	**667 636**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**681 579**	**754 103**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 546 128**	**6 804 256**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 157 285	1 157 285
Fond för yttre underhåll	Not 12	340 127	55 488
Summa bundet eget kapital		**1 497 412**	**1 212 773**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 830 361	-2 254 607
Årets resultat		-227 226	-291 116
Summa fritt eget kapital		**-3 057 588**	**-2 545 723**
SUMMA EGET KAPITAL		**-1 560 176**	**-1 332 950**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 822 576	7 822 576
Summa långfristiga skulder		**7 822 576**	**7 822 576**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		78 051	55 215
Skatteskulder		1 748	0
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	203 928	259 414
Summa kortfristiga skulder		**283 727**	**314 630**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 546 128**	**6 804 256**

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	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Markanläggning	50 år	50 år
Inventarier	17 år	17 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	796 774	797 047
Hyresbortfall	-1 200	0
Hyror lokaler	269 158	252 903
Bredbandsintäkter	71 280	30 030
Överlåtelse/pantsättning	11 000	40 445
Avgift andrahandsuthyrning	9 937	14 325
Öresutjämning	13	0
	1 156 962	**1 134 750**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	7 180	13 420
	7 180	**13 420**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel		7 920
Snöröjning/sandning	27 050	5 906
Städning entreprenad	63 375	60 756
Myndighetstillsyn	0	15 459
Gemensamma utrymmen	900	0
Gård	414	0
Serviceavtal	10 351	0
Förbrukningsmateriel	2 359	0
	104 449	**90 041**
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	1 250
Gemensamma utrymmen	0	2 313
Tvättstuga	2 334	1 563
Lås	4 859	0
VVS	10 551	0
Värmeanläggning/undercentral	0	5 682
Ventilation	0	6 894
Hiss	0	2 571
	17 744	**20 273**
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	0	55 100
Gemensamma utrymmen	0	15 400
VVS	0	93 213
Värmeanläggning	0	15 648
Ventilation	239 452	0
Mark/gård/utemiljö	12 388	0
	251 840	**179 361**
Taxebundna kostnader		
El	31 055	28 467
Värme	253 125	250 873
Vatten	44 612	40 164
Sophämtning/renhållning	22 129	23 581
	350 921	**343 085**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	50 111	18 525
Kabel-TV	6 268	40 538
Bredband	83 040	0
Självrisk/skador		74 906
	139 420	**133 969**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**60 048**	**57 508**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**924 421**	**824 237**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Tele- och datakommunikation	619	394
Inkassering avgift/hyra	425	0
Övriga förluster	4 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-1 995	23 981
Föreningskostnader	2 123	0
Fritids- och trivselkostnader	1 000	3 328
Förvaltningsarvode	64 244	54 460
Förvaltningsarvoden övriga	27 370	21 829
Administration	6 568	5 531
Korttidsinventarier	5 274	1 536
Föreningsavgifter	4 950	14 990
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	0
Pantsättningar/överlåtelser	0	33 000
Övriga driftskostnader	114	687
	119 712	**159 736**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
Löner	0	15 000
Sociala kostnader	15 710	19 923
	65 710	**84 923**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	84 183	84 183
Förbättringar	55 896	58 789
Inventarier	45 524	70 661
	185 603	**213 633**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 294 079	7 294 079
Utgående anskaffningsvärde	**7 294 079**	**7 294 079**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 288 258	-1 145 286
Årets avskrivningar enligt plan	-140 079	-142 972
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 428 337**	**-1 288 258**
Planenligt restvärde vid årets slut	**5 862 849**	**6 005 821**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	144 445	144 445
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 840 000	14 676 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	19 400 000
	39 840 000	**34 076 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	38 400 000	32 800 000
Lokaler	1 440 000	1 276 000
	39 840 000	**34 076 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	728 218	728 218
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**728 218**	**728 218**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-685 586	-614 925
Årets avskrivningar enligt plan	-42 631	-70 661
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-728 217**	**-685 586**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**42 632**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	8 274	8 206
Fordringar	0	328
	8 274	**8 534**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	0	21 989
Förvaltningsarvode	0	12 742
Förutbetalt, övrigt	0	16 164
	0	**50 895**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	55 488	82 159
Reservering enligt stadgar	50 000	25 000
Reservering enligt stämmobeslut	414 000	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-179 361	-51 671
Vid årets slut	**340 127**	**55 488**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,730 %	2 900 000	2 900 000	2020-06-17
Swedbank	1,240 %	1 900 000	1 900 000	2020-02-25
Swedbank	0,450 %	2 385 156	2 385 156	3 mån
Swedbank	1,730 %	637 420	637 420	2020-06-17
Summa skulder till kreditinstitut		**7 822 576**	**7 822 576**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 822 576	**7 822 576**	

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	7 823 000	7 823 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att fortsätta den successiva ventilationsförbättringen i samband med lägenhetsrenoveringar. Åtgärderna täcks väl av föreningens underhållsfond/kassa och några avgiftshöjningar blir inte aktuellt.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 500	15 500
	Ränta	10 217	10 528
	Revisionsarvode	0	20 000
	Fjärrvärme	0	26 821
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	128 211	136 565
		203 928	**259 414**

Styrelsens underskrifter

SPÅNGA den 30 / 5 2017

Jesper Fritzell
Ledamot

Jerry Olovsson
Ledamot

Johan Sjöden
Ledamot

Magnus Steninger
Ledamot

Torbjörn Svantesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2017

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Åttan u.p.a.
Org.nr 702002-6469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Åttan u.p.a. för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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.

allabrf.se

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 Bostadsföreningen Åttan u.p.a. för räkenskapsåret 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 *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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 30 maj 2017

Fredrik Åborg

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor