allabrf.se

2016
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Knutby Gård



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Knutby Gård

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 2021.
- 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.
- 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 1990-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gunnar Bertmar	Ledamot
Göte Boström	Ledamot
Mona Eriksson	Ledamot
Elisabet Ljungqvist	Ledamot
Sven-Olof Olsson	Ledamot
Bertil Pettersson	Ledamot
Björn Wiezell	Ledamot
Ann-Christin Bergqvist	Suppleant
Rolf Sivert Wattman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Ann-Christin Bergqvist, Gunnar Bertmar, Elisabet Ljungqvist, Sven-Olof Olsson, Rolf Sivert Wattman och Björn Wiezell.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Dagmar Elizabeth Löchting	Ordinarie Extern	Löchting Revision AB

Valberedning

Margareta Dexius	Sammankallande
Kjell Pettersson	
Margareta Wattman	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VIOLEN 3	1991	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

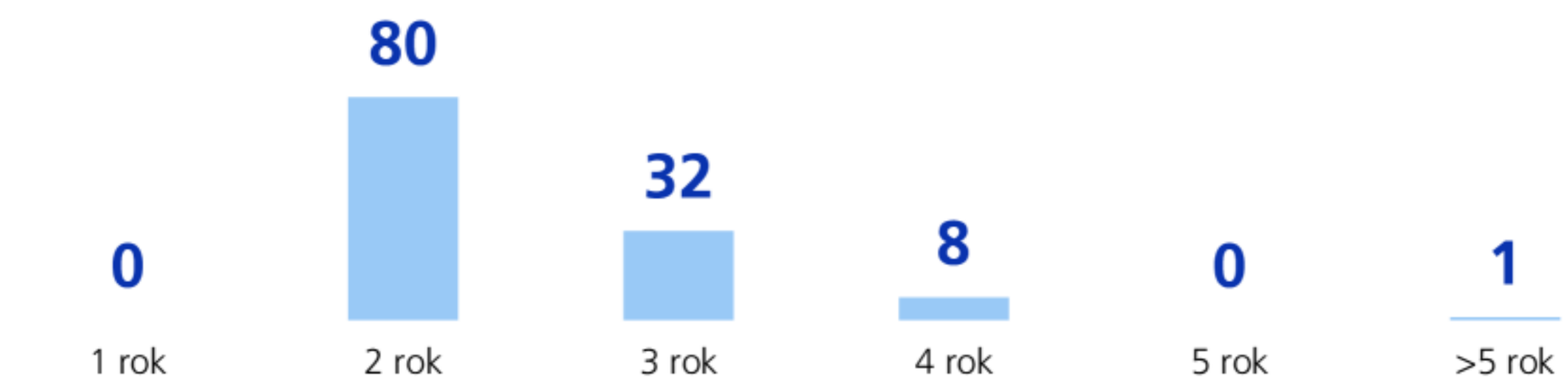
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 8 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 276 m², varav 8 988 m² utgör lägenhetsyta och 288 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	250 kvm
Övernattningslägenhet	50 kvm

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av fönsterbleck	2016	
Spolning av avloppsstammar	2016	
Brandbesiktning	2016	
Takrengöring	2016	
Uppgradering av 2 hissar	2016	
Byte av fasadbrädor	2016	100 st
Målning av ytterdörrar	2016	
OVK	2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av virke vid friser	2017	8 huskroppar, påbörjas 2017
Utbyte av fönsterbleck	2017	Genomförs vid behov
Byte av fasadbrädor	2017	Ruttna brädor utbytes årligen
Uppgradering av hissar	2017	2 st
OVK	2019	
Spolning av avloppsstammar	2021	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Siivonens Entreprenad AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiberanslutning	Telia
Hissar, larm	Roslagshiss AB
Fjärrvärme och el	Norrtälje Energi AB
Renhållning, sopor	Cadexa
Parkeringsavgift	P-Service
Larmtjänst VVS	Relita Skadeservice AB
Värme och sanitet	RVS
TV	Bredbandsbolaget

Övrig information
Gunnar Bertmar är fotograf till årsredovisningens omslagsbild.

Föreningens ekonomi

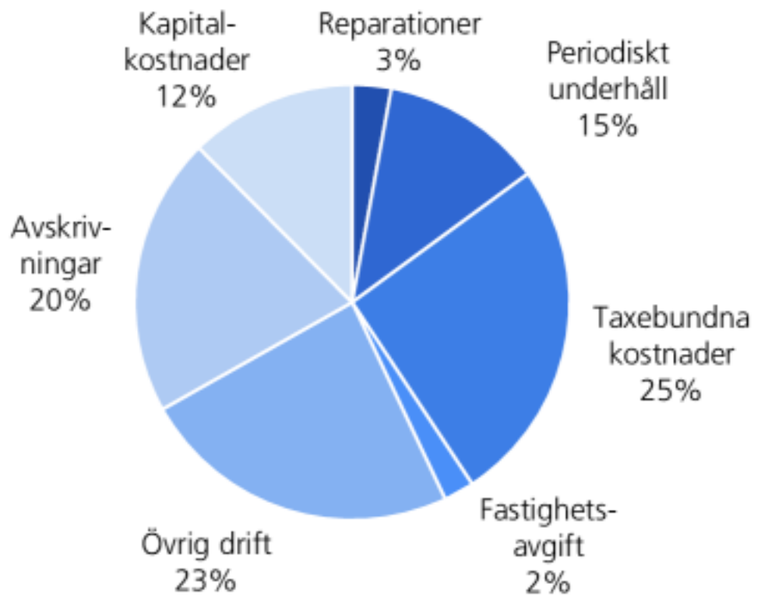
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 191 569**	**929 612**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 793 962	8 179 577
Finansiella intäkter	420	564
Minskning av materiella anläggningstillgångar	7 000	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 825
Ökning av kortfristiga skulder	814 909	0
	8 616 291	**8 182 966**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 216 092	4 592 921
Finansiella kostnader	922 061	1 428 396
Ökning av kortfristiga fordringar	1 159	0
Minskning av långfristiga skulder	1 260 000	1 250 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	649 692
	7 399 312	**7 921 009**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 408 548**	**1 191 569**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**1 216 979**	**261 957**

*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

I samband med omsättning av lån amorterades 1 miljon utöver amorteringsplanen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 120 st
Överlåtelser under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 160 st
Tillkommande medlemmar: 18 st
Avgående medlemmar: 17 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	819	862	907	907
Hyror/m² hyresrättsyta	977	977	977	974
Lån/m² bostadsrättsyta	6 791	6 932	7 072	7 324
Elkostnad/m² totalyta	24	26	32	41
Värmekostnad/m² totalyta	98	90	91	107
Vattenkostnad/m² totalyta	65	45	46	56
Kapitalkostnader/m² totalyta	99	150	203	245
Soliditet (%)	29	28	27	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	123	535	-572	346
Nettoomsättning (tkr)	7 793	8 179	8 601	8 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 988 m² bostäder och 288 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	13 406 033	0	0	13 406 033
Fond för yttre underhåll	6 113 947	308 823	-1 067 454	6 872 578
S:a bundet eget kapital	**19 519 980**	**308 823**	**-1 067 454**	**20 278 611**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 462 146	-308 823	1 602 715	4 168 254
Årets resultat	123 438	123 438	-535 261	535 261
S:a fritt eget kapital	**5 585 584**	**-185 385**	**1 067 454**	**4 703 515**
S:a eget kapital	**25 105 564**	**123 438**	**0**	**24 982 126**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	123 438
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 770 969
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 823
summa balanserat resultat	**5 585 584**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 170 540
att i ny räkning överförs	**6 756 124**

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	7 793 302	8 178 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	600
Summa rörelseintäkter		**7 793 962**	**8 179 577**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 827 630	-4 187 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 527	-232 371
Personalkostnader	Not 6	-192 734	-173 203
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 530 992	-1 623 563
Summa rörelsekostnader		**-6 748 883**	**-6 216 483**
RÖRELSERESULTAT		**1 045 079**	**1 963 093**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		420	564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-922 061	-1 428 396
Summa finansiella poster		**-921 641**	**-1 427 832**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**123 438**	**535 261**
ÅRETS RESULTAT		**123 438**	**535 261**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	85 173 436	86 570 916
Maskiner och inventarier	Not 9	118 911	261 222
Summa materiella anläggningstillgångar		**85 292 347**	**86 832 138**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**85 297 347**	**86 837 138**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		70	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 435 366	1 219 285
Summa kortfristiga fordringar		**2 435 436**	**1 219 285**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 997	9 010
Summa kassa och bank		**10 997**	**9 010**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 446 433**	**1 228 295**
SUMMA TILLGÅNGAR		**87 743 780**	**88 065 433**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 406 033	13 406 033
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 113 947	6 872 578
Summa bundet eget kapital		**19 519 980**	**20 278 611**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 462 146	4 168 254
Årets resultat		123 438	535 261
Summa fritt eget kapital		**5 585 584**	**4 703 515**
SUMMA EGET KAPITAL		**25 105 564**	**24 982 126**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 439 605	61 699 605
Summa långfristiga skulder		**60 439 605**	**61 699 605**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	260 000	260 000
Leverantörsskulder		778 599	211 387
Övriga skulder		125 049	138 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 034 963	773 417
Summa kortfristiga skulder		**2 198 611**	**1 383 702**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**87 743 780**	**88 065 433**

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	72 år	72 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	7 317 231	7 702 317
Hyror bostäder	48 840	48 840
Hyror parkering	60 050	63 350
Hyror garage	93 600	97 350
Hyror husvagnsplats	600	0
Hyror carport	273 200	266 900
Öresutjämning	-219	220
	7 793 302	**8 178 977**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	660	600
	660	**600**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	374 400	355 200
Fastighetsskötsel beställning	256 713	250 341
Fastighetsskötsel gård beställning	266 884	121 588
Snöröjning/sandning	186 806	112 929
OVK Obl. Ventilationskontroll	101 113	0
Hissbesiktning	24 060	19 487
Gemensamma utrymmen	230	7 786
Gård	5 204	7 673
Serviceavtal	51 504	55 369
Förbrukningsmateriel	25 211	32 479
Teleport/hissanläggning	18 250	18 250
Störningsjour och larm	7 200	0
Fordon	3 194	2 307
	1 320 768	**983 409**
Reparationer		
Tvättstuga	3 761	3 349
Lås	6 905	4 458
VVS	53 681	3 793
Värmeanläggning/undercentral	1 491	5 700
Ventilation	22 108	31 917
Elinstallationer	36 229	12 716
Hiss	18 685	34 094
Balkonger/altaner	3 125	0
Garage/parkering	1 241	3 887
Vattenskada	66 053	36 169
	213 279	**136 083**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	311 650	0
Entré/trapphus	26 888	0
Ventilation	0	193 750
Elinstallationer	0	106 480
Hiss	549 299	543 850
Tak	242 400	0
Fönster	40 303	0
Mark/gård/utemiljö	0	223 374
	1 170 540	**1 067 454**
Taxebundna kostnader		
El	225 634	244 566
Värme	910 706	857 680
Vatten	603 704	426 853
Sophämtning/renhållning	162 509	157 929
Grovsopor	0	8 445
	1 902 553	**1 695 473**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	0	87 335
Självrisk	0	1 700
Kabel-TV	37 640	46 914
Bredband	20 012	5 360
	57 652	**141 309**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**162 838**	**163 620**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**4 827 630**	**4 187 347**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Kreditupplysning	4 288	2 081
Tele- och datakommunikation	2 000	0
Juridiska Åtgärder	0	5 500
Inkassering avgift/hyra	425	600
Övriga förluster	0	120
Förlust markavyttring	1 799	0
Revisionsarvode extern revisor	18 250	20 930
Föreningskostnader	2 350	12 094
Styrelseomkostnader	568	1 388
Fritids- och trivselkostnader	10 543	35 440
Förvaltningsarvode	135 726	130 410
Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
Administration	7 494	7 308
Korttidsinventarier	2 695	8 800
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 700	7 700
	197 527	**232 371**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	160 633	151 259
Sociala kostnader	32 101	21 944
	192 734	**173 203**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	1 388 682	1 388 682
Inventarier	142 311	234 881
	1 530 992	**1 623 563**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	103 925 775	103 925 775
Avyttringar	-8 799	0
Utgående anskaffningsvärde	**103 916 976**	**103 925 775**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-17 354 859	-15 966 177
Årets avskrivningar enligt plan	-1 388 682	-1 388 682
Utgående avskrivning enligt plan	**-18 743 540**	**-17 354 859**
Planenligt restvärde vid årets slut	**85 173 436**	**86 570 916**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 990 801	3 999 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 492 000	78 032 000
Taxeringsvärde mark	33 449 000	31 414 000
	102 941 000	**109 446 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	102 000 000	108 000 000
Lokaler	941 000	1 446 000
	102 941 000	**109 446 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 483 150	1 483 150
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**1 483 150**	**1 483 150**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 221 928	-987 047
Årets avskrivningar enligt plan	-142 311	-234 881
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-1 364 239**	**-1 221 928**
Redovisat restvärde vid årets slut	**118 911**	**261 222**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	**5 000**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	2 004	1 697
Skattefordran	35 811	35 029
Klientmedel hos SBC	2 397 551	1 182 559
Fordringar	18 100	18 100
Värdereglering kortfr fordring	-18 100	-18 100
	2 435 366	**1 219 285**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	6 872 578	8 096 515
Reservering enligt stadgar	308 823	328 338
Reservering enligt stämmobeslut	0	400 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 067 454	-1 952 275
Vid årets slut	**6 113 947**	**6 872 578**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	3,340 %	13 126 368	13 126 368	2017-03-24
Swedbank	3,340 %	8 026 368	8 026 368	2017-03-24
SBAB	-	0	13 876 368	-
SBAB	-	0	13 804 132	-
Nordea	-	0	13 126 369	-
Nordea	0,470 %	13 840 250	0	2017-06-27
Nordea	0,470 %	13 840 250	0	2017-06-27
Nordea	0,380 %	11 866 369	0	2017-11-20
Summa skulder till kreditinstitut		**60 699 605**	**61 959 605**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-260 000	-260 000	
		60 439 605	**61 699 605**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 399 605 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	83 995 000	83 995 000

Utöver ovanstående pantbrev finns skriftliga pantbrev på fastigheten.

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2017 har föreningen gjort en extraamortering med 1 000 000 kr på föreningens lån.

Se punkten om planerade underhåll.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ränta	119 179	136 061
Snöröjning	0	4 358
Fastighetsskötsel beställning	0	23 576
Periodiskt underhåll	281 250	0
Avgifter och hyror	634 534	603 722
Reparationer	0	5 700
	1 034 963	**773 417**

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 17/4 2017

Gunnar Bertmar
Ledamot

Göte Boström
Ledamot

Mona Eriksson
Ledamot

Elisabet Ljungqvist
Ledamot

Sven-Olof Olsson
Ledamot

Bertil Pettersson
Ledamot

Björn Wiezell
Ledamot

Vår
~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2017
Löchtings Revision AB

Dagmar Elizabeth Löchting
Extern revisor

allabrf.se

Løchting

LØCHTING REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knutby Gård
Org.nr. 716421-2677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knutby Gård för år 2016.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Knutby Gård för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

allabrf.se

Løchting

LØCHTING REVISION AB

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 18 april 2017

Løchting Revision AB

Elizabeth Løchting

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR