allabrf.se

Bostadsrättsföreningen

Mullbärsträdet 5

(716421-5241)



Årsredovisning

Räkenskapsåret

160101 - 161231

Årsredovisning

för

Brf Mullbärsträdet 5

(716421-5241)

Räkenskapsåret

160101 - 161231

Styrelsen för Brf Mullbärsträdet 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016.
Årsredovisningen är upprättad i heltal svenska kronor (SEK) förutom där annat anges

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2016. Vid stämman var 58 st bostadsrättslägenheter representerade, varav en med fullmakt.

Styrelsen hade vid räkenskapsårets utgång följande sammansättning:

Ordinarie	Utsedd till årsmöte
Ingrid Persson, ordförande	2017
Olof A Torvestig	2017
Gunnar Bäck	2017
Peter Enell	2018
Charlotte Danielsson	2018
Suppleanter	
Christoffer Edman	2017
David Johansson	2018

Firmatecknare
Föreningen tecknas av styrelsen eller av minst två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie	Suppleanter
Kerstin Norlin, auktoriserad revisor	Eva Stein, auktoriserad revisor
Jan Olof Sjöholm	Monica Friesendorff

Valberedning

Bo Lindkvist, sammankallande. Avgått januari 2017.
Ann-Louise Sommarström
Christina Ribe Fröjd

Förvaltning

För den tekniska förvaltningen anlitades fram till och med oktober 2016 SBC. Efter utvärdering och upphandling under sommaren och hösten 2016 beslöt styrelsen att anlita Driftia Förvaltning AB för den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln fr.o.m. den 1 november 2016.

Vissa förvaltningsuppgifter samt städningen sköttes under 2016 av Megatron Entreprenad. För föreningens redovisning anlitades Stor Redovisning AB. Trädgårdsmästare Therese Brunholz på Det Gröna AB ansvarade för arbetet i trädgården.

Förvaltningen har sitt kontor på Kungsholmstorg 3 E.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll och andra händelser 2016

- Under året slutfördes arbetet med utbyte av samliga liggande spillvattenrör i källaren. Utbytet påbörjades 2015 efter akuta problem med läckage under våren 2015.
- Stamspolning genomfördes för samliga lägenheter och lokaler.
- Nytt smidesstaket uppfördes längs med del av tomtgräns mot Landstingsparken. Genomfördes som ett gemensamt projekt med Locum.
- Ny upphandling av TV där föreningen tecknade ett nytt avtal med ComHem
- Omläggning av delar av det platta taket på Kungsholmstorg 3 A i samband med en vattenskada i början av 2016.
- Vattenskada på Garvargatan 23 efter ett kraftigt snöfall i november orsakades av frostsprängning i fastighetens fasad.
- Inbrott i garaget januari 2016. Samtliga dörrar förstärktes därefter.
- Omförhandling av 2 stora lokalhyresavtal.

Planerade underhåll 2017

- Fönstermålning
- Fortsatt arbete med utbyte av takbeläggning på de platta taken, som idag är beklädda med stålplåt, för att minimera framtida vattenskador.
- SBA systematiskt brandskyddsarbete, som föreningen enligt lag är skyldig att bedriva.
- Målning av golv och väggar i grovsoprummet
- OVK , obligatorisk ventilationskontroll

Styrelsen arbetar långsiktigt utifrån en upprättad underhållsplan.

Tidigare underhåll

- **2009** Ny markbeläggning och nya möbler på uteplatsen övre gården samt nya planteringar på nedre gården. Brandvarnare och brandsläckare i trappuppgångar
- **2009-2010** Installation av nya hissar i alla trappuppgångar
- **2010** Beslut om enhetlig färg på markiser och utbyte av befintliga
- **2011** Ny smidesgrind vid entrén mot Garvargatan och nytt svart järnstaket på nedre gården
- **2011-2012** Ventilbyten och nya termostater i lägenheter, lokaler och garage
- **2013** Utbyte av ventilationssystemet samt ombyggnad av motions- och hobbyrum
- **2014** Takommålning och renovering av takvärmare
- **2014** Omasfaltering av delar av nedre gården
- **2015** Nyckelfritt passersystem för byggnaderna installerades
- **2015** Kameraövervakning i garaget installerades.

MEDLEMSINFORMATION

Bostads- och hyresrätter
Fastigheten har 182 bostadslägenheter, varav 169 lägenheter var upplåtna med bostadsrätt (14 269 kvm) och 13 lägenheter med hyresrätt (1 007 kvm) vid årsskiftet 2016/17. Vidare finns 17 lokaler/förråd. Föreningen disponerar en lokal om 75 kvm.
Tolv bostadsrättslägenheter bytte ägare under år 2016, varav en lägenhet såldes av föreningen och upplåts med bostadsrätt. Priserna på försäljningarna varierade mellan 81 967 kr per kvm och 116 800 kr per kvm med ett genomsnittspris på 98 942 kr per kvm.

Projektgruppen Grannsamverkan
Gruppen "Grannsamverkan" har under året haft följande sammansättning: Peter Enell, Mathias af Jochnick, Thomas Albedin, Calle Geite, Björn Jerkert, Alexander Mathe, Ulla Brenning och Inger Kull.

Grannsamverkan bedrivs genom att löpande kontakt hålls mellan trapphusvärdar om incidenter och händelser som avser anmälan om upptäckt klotter, dörrfel mm. Brytskydd har förstärkts på ett antal dörrar.

En ny form av grannsamverkan har startats i Citys område och föreningen deltar i det. Det innebär ett informationsarbete till föreningar om aktuella händelser mm.

P Ku

Årets resultat och föreningens ställning

Alla bostadsrättsföreningar omfattas från och med 2014-01-01 av en ny normgivning för redovisning. Styrelsen upprättar årsredovisningen enligt K2-regelverket.
Förändringar har skett vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och underhållsfonder.

Av balansräkningen framgår att föreningens ekonomi är stabil. Inteckningslånen uppgick vid årsskiftet 2015/2016 till 54 462 500 kr. Under 2016 har lånen amorterats med 5 075 000 kr och uppgick vid årsskiftet 2016/2017 till 49 387 500 kr. Dessutom utnyttjades föreningens checkräkningskredit med 816 893 kr, vilket är ca 450 000 kr mindre än föregående år. Belåningsgraden för föreningens fastighet är måttlig och motsvarar ca 11 procent av fastighetens taxeringsvärde.
Belåningen per kvadratmeter bostadsarea är 3 286 kr.

Flerårsöversikt, kkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	16 109	15 839	15 977	16 018	15 893
Resultat efter finansiella poster	1 671	1 315	2 109	-5 934	1 782
Soliditet %	68	64	61	55	58

Förändringar i eget kapital

Årets förändring av eget kapital	**Medl.insatser Uppl.avgifter**	**Upplåtelseavg. lägenhetsförs**	**Yttre repara-tionsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Ingående balans	76 894 429	23 343 625	6 677 999	1 170 079	1 314 873
Disp fgå resultat			1 600 000	-285 127	-1 314 873
Ianspråktag.Yttre F Lägenhetsförsäljn.	522 920	9 201 680			
Årets resultat					1 670 982
Årets utg balans	**77 417 349**	**32 545 305**	**8 277 999**	**884 952**	**1 670 982**

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	884 952
årets resultat	1 670 982
Totalt	**2 555 934**

Disponeras för

överföring till balanserat resultat	955 934
avsättning till yttre fond	1 600 000
Totalt	**2 555 934**

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

RESULTATRÄKNING	**Not**	**160101-161231**	**150101-151231**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	16 108 733	15 838 730
Övriga rörelseintäkter		25 508	22 957
Summa rörelseintäkter		**16 134 241**	**15 861 687**
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-10 692 832	-7 818 636
Periodiskt underhåll	3	-511 237	-2 829 883
Övriga externa kostnader	4	-935 103	-871 919
Personalkostnader	5	-522 425	-791 963
Avskrivning av anläggningstillgångar		-1 300 492	-1 283 465
Summa rörelsekostnader		**-13 962 089**	**-13 595 866**
Rörelseresultat		**2 172 152**	**2 265 822**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		100	17
Räntekostnader		-501 270	-950 966
Summa finansiella poster		**-501 170**	**-950 949**
Resultat efter finansiella poster		**1 670 982**	**1 314 873**
Årets resultat		**1 670 982**	**1 314 873**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning yttre reparationsfond	-1 600 000	-1 600 000
lanspråktagande av yttre reparationsfond	0	0
Förändring av yttre reparationsfond	**-1 600 000**	**-1 600 000**
Resultat efter fondförändring	**70 982**	**-285 127**

BALANSRÄKNING	**Not**	**161231**	**151231**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	166 343 674	167 520 116
Inventarier, verktyg och installationer	7	295 752	330 697
Summa materiella anläggningstillgångar		**166 639 426**	**167 850 813**
Summa anläggningstillgångar		**166 639 426**	**167 850 813**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		66 782	96 335
Hyres- / avgiftsfordringar		2 137 780	2 630 751
Övriga fordringar		8 736 110	266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		398 548	497 623
Summa kortfristiga fordringar		**11 339 220**	**3 224 995**
Summa omsättningstillgångar		**11 339 220**	**3 224 995**
SUMMA TILLGÅNGAR		**177 978 646**	**171 075 808**

BALANSRÄKNING	**Not**	**161231**	**151231**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 155 639	60 742 557
Upplåtelseavgifter		16 261 710	16 151 872
Upplåtelseavg. lgh-försäljn		32 545 305	23 343 625
Yttre reparationsfond		8 277 999	6 677 999
Summa bundet kapital		**118 240 653**	**106 916 053**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		884 952	1 170 079
Årets resultat		1 847 961	1 314 873
Summa fritt eget kapital		**2 732 913**	**2 484 952**
Summa eget kapital		**120 973 566**	**109 401 005**
Långfristiga skulder	8,9		
Övriga skulder		48 937 500	53 862 500
Checkräkningskredit		816 893	1 266 803
Summa långfristiga skulder		**49 754 393**	**55 129 303**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		4 184 354	4 003 793
Leverantörsskulder		1 070 046	726 947
Skatteskulder		92 439	33 639
Övriga skulder		828 536	1 083 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 075 312	697 153
Summa kortfristiga skulder		**7 250 687**	**6 545 500**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**177 978 646**	**171 075 808**

Kassaflödesanalys	**2016**	**2015**
Årets resultat	**1 670 982**	**1 314 873**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 300 492	1 283 465
Betald skatt	58 800	-26 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 030 274**	**2 571 943**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 114 225	-385 559
Förändring av kortfristiga skulder	823 367	923 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-4 260 584**	**3 109 694**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-89 105	-208 447
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-89 105**	**-208 447**
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-4 925 000	-6 962 500
Upplåtelse bostadsrätt	9 724 600	6 270 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhete	**4 799 600**	**-691 875**
Årets kassaflöde	**449 910**	**2 209 372**
Nyttjad checkräkningskredit vid årets början	-1 266 803	-3 476 175
Nyttjad checkräkningskredit vid årets slut	-816 893	-1 266 803

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag.*

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Föreningens yttre fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultat-disposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Avskrivning
Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.
Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare avskrivningsplan för byggnad och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Mark	0 år
Inventarier och installationer	5 år

Noter

1 Rörelseintäkter	160101-161231	150101-151231
Hyresint bostäder	1 463 820	1 496 260
Hyresint lokaler moms	3 730 790	3 356 823
Hyresint lokaler ej moms	1 463 828	1 448 643
Garage/p-platser ej moms	1 615 300	1 494 150
Garage/p-platser moms	954 500	1 168 400
Årsavg bostadsrätter	6 498 809	6 485 246
Kabel-TV	22 651	23 928
Hyresreduktion	-63 350	0
Pantsättn / Överlåtelse	15 280	5 350
Fjärrdosor/motionsnycklar	-1 300	26 400
Förseningsavgifter	1 200	1 700
Fastighetsskatt	357 205	271 830
Fakturerade kostnader	50 000	60 000
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	**16 108 733**	**15 838 730**
Brandkontoret-utdelning	25 508	22 957
Intäkter löpande verksamhet	**16 134 241**	**15 861 687**
Försäljning lägenheter	9 792 500	6 350 000
Mäklararvoden	-67 900	-79 375
Omf vinst sålda lägenhet	-9 724 600	-6 270 625
Vinst försäljning lägenheter	**0**	**0**
Föreningens intäkter totalt	**16 134 241**	**15 861 687**

2 Fastighetsförvaltning	**160101-161231**	**150101-151231**
Fastigh.skötsel / grovstäd	-446 037	-396 008
Fastighetsförvaltning	-429 937	0
Förbrukningsmaterial	-1 485	-3 406
Städning	-575 682	-555 811
Snöröjning/sand/sop	-68 300	-29 684
Obligatoriska besiktn	-27 265	-14 799
Bevakning/larm	-43 708	-40 536
Städ o köpta tjänster	**-1 592 413**	**-1 040 244**
Bostadsrätter r/u	-19 128	-2 091
Hyresrätter r/u	-646 805	-15 968
Lokaler r/u	-264 545	-281 477
Gemensamma utrymmen r/u	-21 839	-28 501
Tvättstugor r/u	-22 111	-25 353
Motionsrum r/u	-3 230	-5 199
Rörmokeri r/u	-14 214	-11 464
Hissar r/u	-75 970	-16 780
Ventilation r/u	-228 365	-89 795
El r/u	-87 020	-29 224
Belysning r/u	-8 613	-41 527
Vattenskador	-1 022 962	-369 635
Avlopp r/u	-803 191	-974 263
Värme r/u	-3 064	-57 967
Tak r/u	-492 220	-33 543
Fasader r/u	-85 033	-65 985
Fönster r/u	-6 725	-47 454
Portar r/u	-159 166	0
Byggnad r/u	-288 572	0
Låscylindrar dörr/port	-30 666	-25 655
Gård/markanläggn r/u	-212 073	-225 850
Garage/P-platser r/u	0	-7 557
Serviceavtal	-68 307	-28 308
Reparationer/löpande underhåll	**-4 563 820**	**-2 383 596**
El	-706 974	-720 087
Fjärrvärme	-1 398 001	-1 315 744
Fjärrkyla	-141 807	-117 929
Vatten	-204 366	-175 711
Sophämtning	-366 064	-331 115
Taxebundna utgifter o uppvärmning	**-2 817 212**	**-2 660 586**
Fastighetsförsäkring	-254 795	-249 949
Försäkringsskador	0	-93 625
Försäkringsskador självri	-101 365	0
Kabel-TV	-414 292	-414 015
Gruppavtal bredband	-160 212	-252 448
Hyresgästföreningen	-1 946	-1 946
Riskkostnader/avgälder/övrigt	**-932 610**	**-1 011 983**
Fastighetsskatt	-786 776	-722 226
Fastighetsskatt	**-786 776**	**-722 226**
Fastighetsförvaltningen totalt	**-10 692 832**	**-7 818 636**

3 Periodiskt underhåll	**160101-161231**	**150101-151231**
Trädgården (träd, buskar)	-294 480	-117 899
Motionsrum	0	-6 918
Hissar ombyggnation nya	0	-10 084
Yttertak (G 17-23)	0	-55 405
Passersystem portar	-3 826	-2 639 578
Stamspolning	-212 931	0
Budgeterat reparationer/underhåll	**-511 237**	**-2 829 883**

4 Övriga externa kostnader		
Hyra inventarier / maskiner	-85 734	-84 079
Förbrukningsinventarier	-2 176	0
Datatillbehör / tjänster	-59 177	-37 537
Frakter / transporter	-261	-110
Reklam / PR / annonser	-1 600	-600
Möteskostnader/trivselkos	-50 745	-69 572
Kontorsmtrl/trycksaker	-17 529	-25 959
Telefon	-31 270	-36 825
Porto	-5 122	-4 549
Konstat förl på kundfordr	-72 058	0
Befarade förl kundfordr	72 058	-72 058
Revisionsarvode internt	-3 000	-3 000
Revisionsarvoden	-34 713	-36 540
Redovisningstjänster	-210 142	-203 885
Konsultarvode adm	-187 892	-153 466
Konsultarvode tekniskt	-229 077	-91 119
Mäklararvoden	0	-37 500
Serviceavg branschorg	-4 845	-4 845
Bank/pg-kostnader	-9 675	-9 574
Övriga kostn avdragsgilla	-2 146	-700
Övriga externa kostnader	**-935 103**	**-871 919**

5 Personalkostnader		
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0,0	0,0
Män	0,3	1,0
Totalt	**0,3**	**1,0**

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader och personalkostnader		
Löner och andra ersättningar	147 630	433 334
Styrelsearvode	245 000	145 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	123 416	200 629
(Varav pensionskostnader)	7 504	24 024
Totala löner, ersättningar, pensionskostnader och sociala kostnader	**516 064**	**778 963**

6 Byggnader och mark	161231	151231
Mullbärsträdet 5		
Ingående anskaffningsvärden	161 200 000	161 200 000
Utgående anskaffningsvärden	**161 200 000**	**161 200 000**
Ingående avskrivningar	-22 379 884	-21 203 442
Årets avskrivningar	- 1 176 442	-1 176 442
Utgående avskrivningar	**-23 556 326**	**-22 379 884**
Utgående bokfört värde för byggnad	**137 643 674**	**138 820 116**
Anskaffningsvärde för mark	**28 700 000**	**28 700 000**
Taxeringsvärde byggnad	201 000 000	200 000 000
Taxeringsvärde mark	266 600 000	220 600 000
Totalt	**467 600 000**	**420 600 000**

7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	784 682	576 235
Inköp	89 105	208 447
Utgående anskaffningsvärden	**873 787**	**784 682**
Ingående avskrivningar	-453 985	-346 962
Årets avskrivningar	-124 050	-107 023
Utgående avskrivningar	**-578 035**	**-453 985**
Utgående planenligt restvärde	**295 752**	**330 697**

8 Skulder till kreditinstitut

NB 16695	0,238%*	160518-170518	-7 975 000	
NB 29355	0,236%*	160817-170817	-4 975 000	
NB 42289	0,300%	rörlig ränta	-12 000 000	
NB 50844	1,990%	140618-170517	-8 937 500	
NB 91188	0,750%	151021-171018	-15 500 000	
Kortfr del lån			450 000	
Utgående saldo			-48 937 500	-53 862 500
SUMMA			-48 937 500	-53 862 500

**ränteändring sker var tredje månad*

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 47 137 500 enligt nu gällande amorteringsplan.

9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	161231	151231
För checkräkningskredit och skulder till Kreditinstitut har pantförskrivits:		
Fastighetsinteckningar	131 363 000	131 363 000
Checkräkningskredit (limit 5 000 000)		

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-04- 05

Ingrid Persson
ordförande

Peter Enell

Charlotte Danielsson

Olof Torvestig

Gunnar Bäck

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2017-04- 12

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Jan Olof Sjöholm

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mullbärsträdet 5, org.nr 716421-5241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 12 april 2017

Kerstin Norlin

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Jan-Olof Sjöholm

Jan-Olof Sjöholm
Förtroendevald revisor