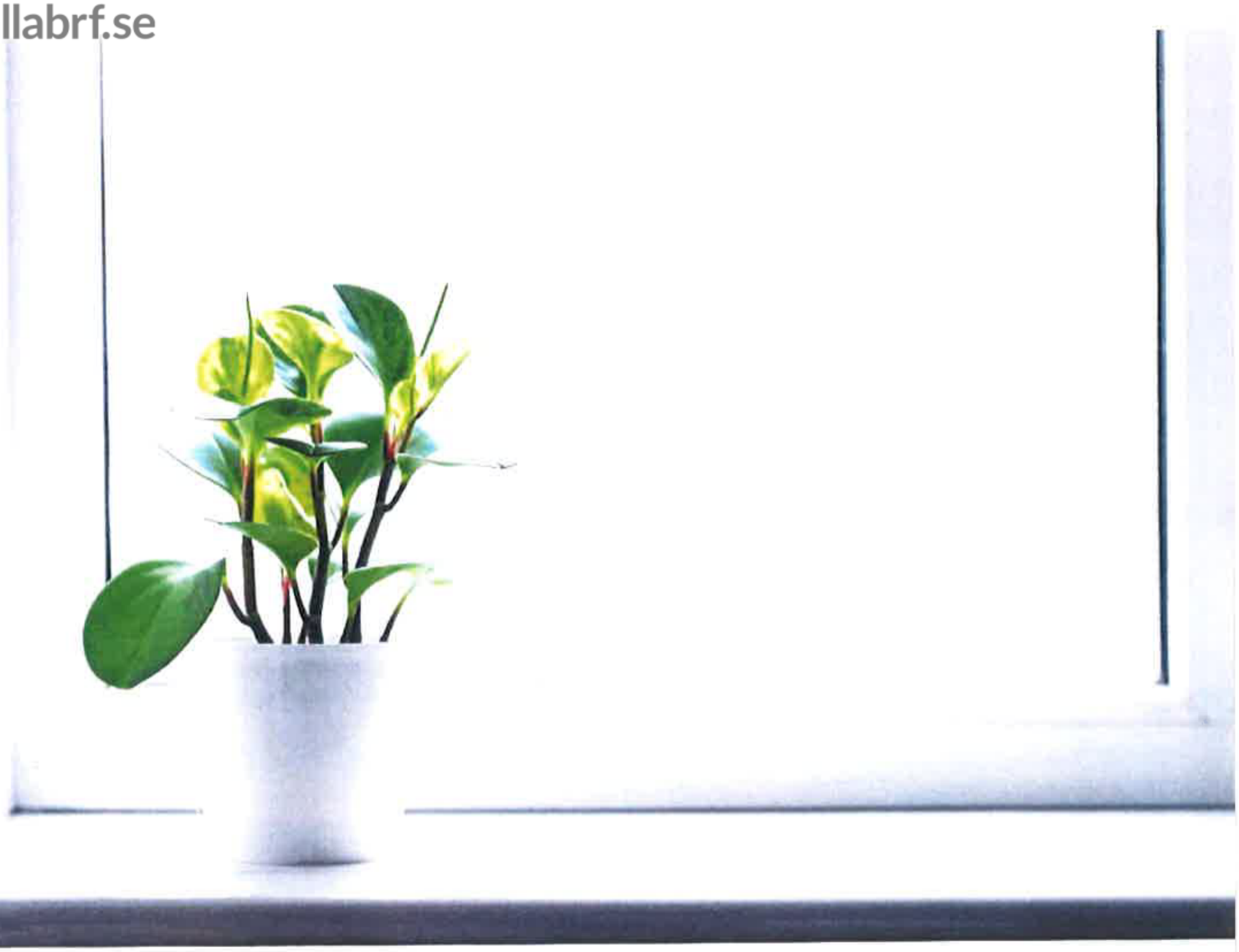
allabrf.se



Årsredovisning 2016

Brf Silvergjutaren

Org. 769611-6693

allabrf.se

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Postadress: Kyrkogatan 9, 172 32 Sundbyberg
Mail: styrelsen@silvergjutaren.se
Hemsida: www.silvergjutaren.se

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastighet, Hejaren 16, består av ett flerbostadshus och garage på adressen Kyrkogatan 9 i Sundbybergs kommun. Fastigheten uppfördes under 2010 med inflyttning i början av 2011.

Föreningen har köpt fastigheten genom förvärv av samliga aktier i Besqab Solbacka AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föeningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till verkligt värde. Markeń har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Då föreningen inte har sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kr.

Lägenheternas totala yta uppgår till 2 135 kvm. I föreningen finns 29 st lägenheter och 22 st parkeringsplatser i garage. Föreningen hyr endast ut parkeringsplatser till de boende. I dagsläget är det ingen kö til garageplatserna.

Lägenhetsfördelning:
4 st 1 rum och kök
13 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter har tillgång till lägenhetsförråd i källarplan alternativt i vindsplan. Samtliga av föreningens lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Brf Silvergjutaren äger fastigheten Sundbyberg Hejaren 16 och Brf Silverfabriken äger fastigheten Sundbyberg Hejaren 17.

För fastigheterna Hejaren 16 och 17 har det inrättats en gemensamhetsanläggning (Hejaren ga:1) enligt Anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen avser sophanteringsanordningar, ytbeläggningar och vegetation samt lekplats.

Hejaren 17 har servitut för att nyttja 3 platser inom Hejaren 16:s garage och Hejaren 16 har servitut för att, tillsammans med Hejaren 17, nyttja cykelrum med tillhörande kommunikations utrymmen inom Hejaren 17.

Mark- och trädgårdsskötsel sköts gemensamt för Hejaren 16 och 17. De ytor som sköts är i huvudsak ytor som ligger inom respektive fastighet och inte berörs av gemensamhetsanläggningen.

Gemensamt vinterunderhåll avser i huvudsak ytor som är upplåtna till gemensamhetsanläggningen. Kostnader för gemensamhetsanläggningar fördelas mellan Brf Silvergjutaren och Brf Silverfabriken enligt avtal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetsförvaltningen hanteras i egen regi. Behovet av att anlita en extern fastighetsförvaltare utvärderas kontinuerligtav styrelsen. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för ca 50 Kkr.

Följande större underhållsåtgärder och reparationer har utförts tdiigare:

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Inbrottsförstärkning av trapphusdörrar	2012
Magnetslinga för automatisk portöppning i garage	2012
Ny sandlåda för vinterunderhållet	2012
Nya entrémattor	2012
"Döda-vinkel-spegel" vid garaget	2012
Mötesutrymme för styrelsearbete	2012
Nya filter till radiatorerna	2013
Reparation och service av garageport	2013
Reparation av ventilationssystemet	2013

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015 vilken sträcker sig 25 år framåt i tiden. Planen uppdateras fortlöpande.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-19. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-04-03. Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 50 st. Nytillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 50. Under året har 2 överlåtelser skett. Dessa är lägenhet nr 133 och 136. Vi hälsar våra nya medlemmar Ellinor Thungren och Julia Jenryd & Christian Melin varmt välkomna till föreningen.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ann-Catrin Rönnqvist	ledamot/ordf
Anna Murstam	ledamot/sekr.
Per Jormvik	ledamot/kassör
Reine Strömstedt	ledamot/fastighet
Kawin Mårtensson	ledamot
Daniel Nordenström	suppleant
Christina Hoflund	suppleant/mark

Till ***revisorer*** har valts Ernst & Young Revisionsbyrå med ansvarig revisor Jonas Svensson.

Valberedningen består av Bengt Benson och Jonas Nygren.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är -500 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -716 Kkr. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader vilket beror på lägre räntenivåer och amorteringar.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 998 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 498 Kkr. Detta innebär att föreningen har ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 433 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Reparation garageport	
Reparation sopkasuner	
Tecknat serviceavtal för sopkasuner tillsammans med Brf Silverfabriken	
Långsiktig ekonomisk planering (skapande av sparkonto)	
Löpande kontakter med Sundbyberg stad gällande sopsortering	
Översyn städavtal	
Översyn regelverk garage	
Genomfört en utredning om nytt låssystem	
Extrastämma angående låssystem	
Städdag vår och höst	
Omförhandlat föreningens lån hos SBAB	
Bistått mäklare i samband med lägenhetsförsäljningar	
Löpande fastighetsunderhåll	
Deltagit i fastighetsmässa	
Deltagit i styrelseutbildningar	
Trivselskapande åtgärder	
Löpande kontakt med Brf Silverfabriken gällande fördelning av gemensamma kostnader	
Kontakter med Besqab ang besiktningsanmärkningar	
Uppdaterat hemsidan	
Garantiåtgärder dörrar trapphuset	

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 130Kkr fram till år 2021. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/Kkr.*
Filterbyte	2017	
Måla träpaneler	2017	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**83 400 000**	**111 265**	**-793 518**	**-716 412**	**82 001 335**
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		25 000	-25 000		
Ianspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-716 412	716 412	
Årets resultat				-499 749	-499 749
Belopp vid årets utgång	**83 400 000**	**136 265**	**-1 534 930**	**-499 749**	**81 501 586**

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 779	1 762	1 774	1 843
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-500	-716	-819	84
Soliditet, %	76,6	76,7	76,8	77,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	726	726	726	726
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12	12	12	12
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	39	39	39	39
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,07	2,92	3,65	4,08
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,4	23,2	23,0	22,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 534 930
Årets resultat	-499 749
	-2 034 679
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	55 100
I ny räkning överföres	-2 089 779
	-2 034 679

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 778 551	1 761 946
Summa rörelsens intäkter m.m.		**1 778 551**	**1 761 946**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-627 967	-549 592
Övriga externa kostnader	4	-78 831	-157 528
Personalkostnader	5	-68 449	-55 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-997 500	-997 500
Summa rörelsens kostnader		**-1 772 747**	**-1 759 816**
Rörelseresultat		**5 804**	**2 130**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 193	21
Räntekostnader		-508 746	-718 563
Summa finansiella poster		**-505 553**	**-718 542**
Resultat efter finansiella poster		**-499 749**	**-716 412**
Årets resultat		**-499 749**	**-716 412**

allabrf.se

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	104 976 300	105 973 800
Summa materiella anläggningstillgångar		**104 976 300**	**105 973 800**
Summa anläggningstillgångar		**104 976 300**	**105 973 800**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		154	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 020	28 299
Summa kortfristiga fordringar		**31 174**	**28 416**
Kassa och bank		1 405 715	972 418
Summa omsättningstillgångar		1 436 889	1 000 834
SUMMA TILLGÅNGAR		**106 413 189**	**106 974 634**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital ekonomisk förening		83 400 000	83 400 000
Yttre fond		136 265	111 265
Summa bundet eget kapital		**83 536 265**	**83 511 265**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 534 930	-793 518
Årets resultat		-499 749	-716 412
Summa fritt eget kapital		**-2 034 679**	**-1 509 930**
Summa eget kapital		**81 501 586**	**82 001 335**
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		24 482 475	24 582 731
Summa långfristiga skulder		**24 482 475**	**24 582 731**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		74 268	48 280
Leverantörsskulder		25 853	10 388
Aktuell skatteskuld		61 226	53 180
Övriga skulder		0	12 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	267 781	266 120
Summa kortfristiga skulder		**429 128**	**390 568**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**106 413 189**	**106 974 634**

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 804	2 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	997 500	997 500
Erhållen ränta mm	3 193	21
Erlagd ränta	-508 746	-718 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**497 751**	**281 088**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 758	1 144
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	15 465	5 253
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-2 893	75 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**507 565**	**362 506**
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	25 988	35 580
Amortering långfristiga lån	-100 256	-66 017
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-74 268**	**-30 437**
Förändring av likvida medel	**433 297**	**332 069**
Likvida medel vid årets början	972 418	640 349
Likvida medel vid årets slut	**1 405 715**	**972 418**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag, (K2).
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.
Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:
Byggnader: 1%

Fastighetsskatt och fastighetsavgift
Föreningen beskattas fr.o.m. 2016 och fem år framåt med en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,15% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 643 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en stalig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokalerna.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 550 820	1 550 535
Hyresintäkter garage	219 893	200 387
Hyresintäkter lokaler	8 400	9 100
Övriga intäkter	-562	1 924
Summa nettoomsättning	1 778 551	1 761 946

Not 3 Driftkostnader	2016	2015
Städning	35 869	27 943
Yttre skötsel, inkl snöröjning/sandning	67 685	44 243
Reparationer och underhåll	61 255	30 529
Förbrukningsmtrl / -inventarier	8 142	12 111
Elkostnader	57 424	54 466
Fjärrvärme	198 993	179 531
Vatten och avlopp	42 193	46 166
Sophämtning	24 657	26 582
Kabel tv / Bredband	67 232	72 695
Försäkring	27 918	26 378
Fastighetsskatt	34 636	26 590
Övriga kostnader	1 963	2 358
Summa driftkostnader	627 967	549 592

Not 4 Övriga externa kostnader	2016	2015
Revisionsarvode	24 250	31 125
Ekonomisk förvaltning	41 994	42 621
Bankkostnader	4 839	3 279
Konsultarvoden	0	70 126
Övriga administrationskostnader	7 748	10 377
Summa övriga externa kostnader	78 831	157 528

Not 5 Personalkostnader	2016	2015
Styrelsearvoden	52 084	42 000
Sociala kostnader	16 365	13 196
Summa personalkostnader	68 449	55 196

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	108 000 000	108 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 000 000	108 000 000
Ingående avskrivningar	-2 026 200	-1 028 700
Årets avskrivningar	-997 500	-997 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 023 700	-2 026 200
Utgående redovisat värde	**104 976 300**	**105 973 800**
Redovisat värde byggnader	96 726 300	97 723 800
Redovisat värde mark	8 250 000	8 250 000
Summa redovisat värde	**104 976 300**	**105 973 800**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	54 625 000	53 659 000
varav byggnader:	37 625 000	37 659 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	11 591	11 491
Förutbetald kostnad bredband/kabel tv	16 879	16 808
Övriga förutbet kostnader	2 550	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 020	28 299

Not 8 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 1 år	74 268	48 280
Amortering inom 2 till 5 år	297 072	193 120
Amortering efter 5 år	24 111 135	24 341 331
Summa långfristiga skulder	24 482 475	24 582 731

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2019-04-16	1,31	56 978	6 066 323
SBAB	2017-05-30	0,78	17 290	6 140 420
SBAB	2017-04-18	2,28		6 175 000
SBAB	2018-04-18	2,50		6 175 000
Summa			**74 268**	**24 556 743**
Avgår kortfristig del				**74 268**
Summa långfristiga skulder				**24 482 475**

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna sociala kostnader	16 365	13 196
	Förutbetalda avgifter och hyror	135 229	135 223
	Upplupen fjärrvärmekostnad	26 154	24 338
	Övriga upplupna kostnader	90 033	93 363
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**267 781**	**266 120**

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 700 000	24 700 000
	Summa ställda säkerheter	**24 700 000**	**24 700 000**

Sundbyberg, 2017- 04 - 20

Ann-Catrin Rönnqvist

Per Jormvik

Anna Murstam

Reine Strömstedt

Kawin Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2017.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

EY
Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silvergjutaren, org.nr 769611-6693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silvergjutaren för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 och kassaflöde 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 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 att 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 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.

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Silvergjutaren 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.

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
- 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.

Uppsala 26/4 2017

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

allabrf.se

allabrf.se

allabrf.se