

Årsredovisning 2016

Brf Skridskoåkaren

Org. 769618-8841

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

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

Bostadsrättsföreningen Skridskoåkaren registrerades hos Bolagsverket 2008-06-03. Föreningens ekonomiska plan fastställdes 2010-04-08. Föreningen har säte i Stockholms kommun. Redovisningsvaluta är i svenska kronor.

Senast reviderade stadgar är från 2015-10-30.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas intressen genom att upplåta bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen till medlemmarnas nyttjande.

Föreningens fastighet är Isläggen 2.

Registrerad ägare till fastigheten blev föreningen 2010-11-26. Lägenhetsupplåtelser och inflyttning genomfördes så att den tioåriga byggarantitiden började löpa den 6 november 2010.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med tillhörande mark. Adressen är Lugntorpsvägen 44 och 46 i Hägersten, Stockholms kommun. Huset har värdeår 2010.

Tomträttsavtal med Stockholms kommun finns till fastigheten. Den hyrda markarealen är 1980 kvm.

Tomträttsavtalet gäller till 2069-09-30. Tomträttsavgälden gäller i perioder om tio år och är 212 000 kr per år t.o.m. 2019-09-30. Därefter ska avgälden regleras för en ny tioårsperiod.

Lägenheters och gemensamma utrymmens yta uppgår till 1 866 kvm. (varav lägenheter 1577 kvm.). Föreningen har 19 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 19 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna samt, när platser inte hyrs av medlemmar, även till externa hyresgäster.

Lägenhetsfördelningen är:

- 4 st. med 2 rum och kök
- 9 st. med 3 rum och kök
- 6 st. med 4 rum och kök

Försäkring till fullvärde finns tecknad hos Moderna försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Underhållsplan finns framtagen för fastighetens långsiktiga underhåll.

Föreningen har valt att amortera på föreningens lån och skapa låneutrymme för finansiering av underhållskostnader. För närvarande amorteras lånen med 200 000 kr per år.

En fördel med att amortera på lån i stället för att avsätta medel till en regelrätt underhållsfond är att medlen inte behöver placeras på konton med låg avsättning.

Utöver amorteringar avsätts enligt föreningens stadgar, ca 30 000 kr per år till en underhållsfond.

Regelbunden uppföljning av underhållsbehovet är prioriterat, d.v.s. detta ska systematiskt följas upp och dokumenteras i underhållsplanen.

Fastighetsförvaltning avseende fastighetsskötsel hade föreningen t.o.m. 30 september 2016 avtal om med Sjödalens Bygg och Fastighetsservice AB. Fr.o.m. 1 oktober 2016 har ett nytt avtal tecknats med HusSkötsel PM AB.

Ekonomisk förvaltning har utförts enligt avtal med Deloitte AB.

Föreningens skattemässiga status är privatbostadsföretag

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 28 st. Nytillkomna medlemmar under året är fyra och antalet som avgått är tre. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är därmed 29 st.

Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift om 2,5% av prisbasbeloppet. Vid pantsättning av lägenhet debiteras köparen en pantsättningsavgift om 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-11 och styrelsens konstituerande sammanträde 2016-05-11, haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter:

Tommy Arnesson, ordf.
Anders Hammarberg
Tomas Axelsson, sekr.*
Wouter Wiltenburg

Styrelsesuppleanter:

Eva Hall, sekr.**
Daniel Melin

**Avgick p.g.a. flytt fr.o.m. den 30 september 2016.*
*** Sekr. fr.o.m. den 1 oktober 2016.*

En av styrelsen beslutad arbetsfördelning inom styrelsen tillämpas.

Revisor har varit Leif G Rantatalo, Allians Revision & Redovisning AB.

Valberedningen har bestått av Maud Karlsson och Birgitta Edmark med den förstnämnda som sammankallande.

Styrelsesammanträden har under året varit 12 st., inklusive styrelsens konstituerande sammanträde. Styrelsesammanträdena utgör en viktig del av arbetet med den löpande förvaltningen av föreningens angelägenheter som styrelsen enligt stadgarna ansvarar.

Händelser under räkenskapsåret

Verksamheten under 2016 har till stor del präglats av arbete med att förmå föreningens avtalspart och tillika fastighetens byggherre, NCC/Bonava, att ta sitt ansvar för och åtgärda olika fel i huset och på omgivande mark som framkommit.

Styrelsen anser att de fel och brister som framkommit ska åtgärdas enligt gällande garantier. Det har varit en besvärlig uppgift för styrelsen då företagen konsekvent förhalat processen. En hämsko för styrelsen har varit att det är mycket kostsamt att anlita juridisk expertis till stöd. Ett annat bekymmer för styrelsen har varit att föreningen tagit upp flera av frågorna flera år för sent, t.ex. uppdagades vissa av felen i fastigheten redan innan eller vid tvåårsbesiktningen 2012, utan att garantiåtgärder begärdes. Det var först hösten 2015 som föreningen kom att hävda flertalet garantiåtaganden.

Problembilden är komplex och juridisk expertis kan behöva konsulteras för bedömning av framkomliga vägar. Styrelsen framhärdar att det är fråga om garantiärenden men förväntar sig tyvärr inget frivilligt ansvarstagande från NCC/Bonava för att åtgärda problemen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har påbörjats. Detta arbete har tagit längre tid än planerat då det visat sig finnas problem med att ställa in ventilationen så att luftflödena uppfyller ställda krav. Detta ventilationsproblem i kombination med höga temperaturer i vissa lägenheter under sommaren ska undersökas ytterligare och dokumenteras som underlag för fortsatta åtgärder.

Trots problemen ovan har en del garantiåtgärder blivit gjorda under det gångna året vilka kan sammanfattas enligt följande:

- Sprickor i fasaden har tätats och fasaden synats.
- Felaktiga fönster i trapphuset har bytts ut.
- Liggande panel på fasad vid ytterdörrarna har plåtförstärkts.
- Tröskeln till soprummet har lagats.
- Överspolningsskydd har installerats vid stupränna på taket.
- Fästpunkter i fasaden för markis har preciserats.
- Påkörningsskydd för motorvärmarstolpar på parkeringen har iordningställts samt felaktigt placerade stolpar flyttats.
- Slänt vid parkeringsplats har förbättrats och ägartillhörighet för träd vid parkeringen har fastställts.

- Temperaturmätning i några lägenheter har genomförts under sommaren. Mätningen visar på höga temperaturer i vissa lägenheter. Styrelsen ser på olika lösningar, exempelvis att sätta upp solfilm på utsidan av fönstren.
- Tätning av läckage mellan lägenheter har påbörjats.
- Byten av badrumsskåp i två lägenheter har påbörjats.

Utöver ovan sammanfattade garantiåtgärder har vi bland annat genomfört följande underhåll under året:

- Införts matavfallssortering.
- Tecknats avtal med ny fastighetsskötare.
- Parkeringsavtal med externa hyresgäster omförhandlats.
- Ett nytt treårigt elavtal tecknats.
- Nytt serviceavtal med KONE AB tecknats.
- Ytterdörrarna lackerats.
- Lekplatsens sandlåda förbättrats och beslut tagits om att tillsvidare inte införskaffa ytterligare lekredskap till lekplatsen.
- Låda för kompostering av växtavfall placerats på uteplatsen.
- Ett brandskyddsklassat dokumentskåp för förvaring av styrelsehandlingar har införskaffats.
- Hyllor och upphängningsanordningar för verktyg satts upp i soprummet.
- Brandvarnare till trapphusen och brandfiltar till lägenheterna införskaffats. Batterier i lägenheternas brandvarnare bytts.
- Nödutgångsskyltar i trapphuset installerats.
- Beslut tagits om att överlåta avtalet om ekonomiska förvaltning till Agenta förvaltning AB.
- Ingått avtal om kundkonto hos Ahlsell AB.
- Samverkan med systerföreningar i Västertorp initierats, bl.a. för samordnade kontakter med NCC/Bonava.
- Ett av föreningens lån i Handelsbanken omsatts till ett nytt treårigt lån lägre ränta.
- Två städdagar med föreningens medlemmar genomförts.
- Rutin för systematisk brandskyddskontroll och egenkontroll av fastigheten utvecklats.

Föreningens resultat för år 2016 är -249 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -328 Kkr.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 526 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet +277 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 89 Kkr. Anledningen till det är att föreningen har ett plusresultat från den löpande verksamheten samt en amortering om 200 Kkr per år vilket påverkar likviditeten. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är stabil och följer den allmänna prisutvecklingen i samhället.

Räntekostnaderna är fortfarande den största kostnadsposten. Det gynnsamma ränteläget har dock inneburit att kostnaden sjunkit under senare år och kommer fortsatt att sjunka även under 2017.

Att skapa långsiktiga förutsättningar för goda bedömningar av underhållsbehov och finansiering av underhållsåtgärder är som framgått ovan hög prioritet. Kvalitetsnivån på den löpande fastighetsskötseln behöver ytterligare höjas. Möjligheter att dämpa kostnadsökningar för uppvärmning ska undersökas.

Sammantaget bedömer styrelsen att det inom överskådlig tid kan bli aktuellt med något höjda årsavgifter för att klara den allmänna kostnadsutvecklingen och för finansiering av framtida behov av underhållsarbeten. Det sistnämnda kan innebära att föreningen bör ytterligare öka amorteringar på lån för att skapa mer framtida låneutrymme.

Generellt sett är föreningens hus och ekonomi i bra skick, d.v.s. målet för den fortsatta förvaltningen är att vidmakthålla eller om möjligt förbättra föreningens status.

Till underhållet reserveras medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 20 kr/kvadratmeter bostadsarea i enlighet med föreningens stadgar. Fonden för underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 612 471	10 537 529	131 157	-186 453	-328 054
Resultatdisp. enl stämma:					
Avsättning till yttre fond			31 540		
Balanseras i ny räkning				-359 594	328 054
Årets resultat					-249 229
Belopp vid årets utgång	**31 612 471**	**10 537 529**	**162 697**	**-546 047**	**-249 229**

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	1 270	1 222	1 219	1 229	1 253
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-249	-319	-277	121	-5
Soliditet, %	80,33%	80,14%	80,20%	80,13%	79,84%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	764	739	739	739	739
Lån per kvm fastighetsyta, kr	6 427	6 555	6 602	6 601	6 648
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 382	20 382	20 382	20 382	20 382
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,29%	2,38%	2,79%	3,18%	3,78%
Fastighetens belåningsgrad, % **	19,56%	19,75%	19,69%	19,50%	19,62%

* 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	-546 047
Årets resultat	-249 229
	-795 276
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	31 540
I ny räkning överföres	-826 816
	-795 276

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 269 888	1 222 805
Summa rörelsens intäkter m.m.		**1 269 888**	**1 222 805**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-657 156	-647 028
Övriga externa kostnader	4	-79 577	-110 865
Personalkostnader	5	-25 976	-25 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-526 000	-526 000
Summa rörelsens kostnader		**-1 288 709**	**-1 309 822**
Rörelseresultat		**-18 821**	**-87 017**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 388	1 997
Räntekostnader		-231 796	-243 033
Summa finansiella poster		**-230 408**	**-241 036**
Resultat efter finansiella poster		**-249 229**	**-328 053**
Årets resultat		**-249 229**	**-328 053**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	50 957 841	51 483 841
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 957 841**	**51 483 841**
Summa anläggningstillgångar		**50 957 841**	**51 483 841**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	75 507	69 673
Summa kortfristiga fordringar		**75 507**	**69 673**
Kassa och bank		649 929	559 960
Summa omsättningstillgångar		725 436	629 633
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 683 277**	**52 113 474**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 150 000	42 150 000
Fond för yttre underhåll		162 697	131 157
Summa bundet eget kapital		**42 312 697**	**42 281 157**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-546 047	-186 453
Årets resultat		-249 229	-328 054
Summa fritt eget kapital		**-795 276**	**-514 507**
Summa eget kapital		**41 517 421**	**41 766 650**
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		9 767 468	9 967 468
Summa långfristiga skulder		**9 767 468**	**9 967 468**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	200 000	200 000
Leverantörsskulder		27 620	29 818
Aktuell skatteskuld		12 046	0
Övriga skulder		5 822	7 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	152 900	142 131
Summa kortfristiga skulder		**398 388**	**379 356**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 683 277**	**52 113 474**

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-18 821	-87 018
Justeringar för avskrivningar	526 000	526 000
Erhållen ränta mm	1 388	1 997
Erlagd ränta	-231 796	-243 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**276 771**	**197 946**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 834	1 212
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 198	11 516
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	21 230	16 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**289 969**	**227 441**
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	128 076
Amortering långfristiga lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-200 000**	**-71 924**
Förändring av likvida medel	**89 969**	**155 517**
Likvida medel vid årets början	559 960	404 443
Likvida medel vid årets slut	**649 929**	**559 960**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade gentemot 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.

Byggnad	100 år	1 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga fordringar och skulder i utländsk valuta
Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Fond för yttre underhåll
Enligt K2 ska 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. Ianspråktagande av fonden för framtida underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 185 552	1 145 436
	Hyresintäkter garage/p-platser	81 520	72 480
	Övriga hyresintäkter	2 816	4 889
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 269 888	1 222 805

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	69 576	63 480
	Fastighetsel	25 993	26 858
	Fjärrvärme	135 230	121 727
	Vatten	26 196	23 425
	Sophämtning	10 332	13 200
	Reparationer och underhåll	78 486	114 350
	Försäkringspremier	9 346	9 110
	Tomträttsavgäld	212 000	212 000
	Bredband	54 708	54 528
	Övriga driftkostnader	35 289	8 350
	Summa driftkostnader	657 156	647 028

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	20 938	14 688
	Arvode ekonomisk förvaltning	41 056	44 915
	Konsultarvoden	7 500	41 415
	Bankkostnader	1 965	1 931
	Övriga externa kostnader	8 118	7 916
	Summa övriga externa kostnader	79 577	110 865

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Arvoden och sociala kostnader och har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Styrelsearvoden	21 000	20 000
	Sociala avgifter	4 976	5 929
		25 976	25 929

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52 600 000	52 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 600 000	52 600 000
Ingående avskrivningar	-1 116 159	-590 159
Årets avskrivningar	-526 000	-526 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 642 159	-1 116 159
Utgående redovisat värde	**50 957 841**	**51 483 841**
Redovisat värde byggnader	50 957 841	51 483 841
Summa redovisat värde	**50 957 841**	**51 483 841**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	30 000 000	30 200 000
varav byggnader:	22 000 000	22 000 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremie	3 088	3 041
Tomträttsavgäld	53 000	53 000
Övriga förutbetalda kostnader	19 419	13 632
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 507	69 673

Not 8 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	800 000	800 000
Amortering efter 5 år	8 967 468	9 167 468
Summa långfristiga skulder	9 767 468	9 967 468

Kreditgivare	Villkorsändring *	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek	2018-12-30	1,02		3 150 000
Stadshypotek	2019-12-30	1,06		3 992 520
Stadshypotek	2017-12-30	2,99	200 000	2 824 948
Summa			**200 000**	**9 967 468**
Avgår kortfristig del				**200 000**
Summa långfristiga skulder				**9 767 468**

*** Banken äger rätt till uppsägning av lånen vid bindningstidens förfallodag**

allabrf.se

NOTER

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	102 373	99 722
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	10 932	5 493
Revisionsarvode	15 000	15 000
Fjärrvärme	13 704	13 340
Övriga upplupna kostnader	10 891	8 576
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 900	142 131

Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
Summa ställda säkerheter	10 500 000	10 500 000

Stockholm 2017-03-23

Tommy Arnesson

Anders Hammarberg

Wouter Wiltenburg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-28.

Leif G Rantatalo
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Allians
REVISION & REDOVISNING AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skridskoåkaren

Org.nr 769618-8841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skridskoåkaren 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skridskoåkaren för räkenskapsåret.2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar,, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

allabrf.se

Allians
REVISION & REDOVISNING AB

sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 mars 2017

Leif G Rantatalo
Auktoriserad revisor

allabrf.se