allabrf.se

Bostadsrättsföreningen
Stensötan i Nacka

Årsredovisning 2016



ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2016

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016, föreningens 9:e verksamhetsår.

1. Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelsens säte

Styrelsens säte är i Nacka kommun, Stockholms län.

Föreningen i korthet

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag – en äkta bostadsrättsförening. Inga lägenheter eller lokaler finns för uthyrning. Föreningens firma registrerades av Bolagsverket 2007-10-31 och tillstånd att upplåta bostadsrätter erhölls 2008-06-04 när föreningens ekonomiska plan registrerats av Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka ligger i tätorten Älta och äger fastigheten Älta 14:103.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman 2016-04-12 haft följande sammansättning:

Lars Evre	ordförande
Ola Bergström	ledamot
Kjell Mjörning	ledamot

Suppleant har varit Margareta Norell.

Vid stämman avgick Göran Andersson och Victor Ageyev som ledamöter.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämman 2017-04-26 är samtliga ledamöter och suppleanten.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen som helhet, av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Revisionsbyrå har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig, auktoriserad revisor Per Andersson.

Valberedning

Valberedare har varit Lars-Göran Forslund (sammankallande), Fredrik Nord och Monica Lindberg.

Långsiktig målsättning

Styrelsens långsiktiga mål är att

- underhålla och utveckla fastigheten så att dess värde består,
- ansvarsfullt förvalta föreningens tillgångar för att i möjligaste mån undvika stora avgiftshöjningar,
- vidta skadeförebyggande åtgärder för att skapa ett tryggt och säkert boende,
- utveckla energihushållningen i fastigheten.

Strategi och inriktning

Vi ska nå våra mål genom att

- göra avsättningar av finansiella medel enligt underhållsplanen som ligger till grund för fastighetens framtida underhåll. Alternativt amortera på föreningens lån med ett belopp motsvarande rekommenderad avsättning i enlighet med underhållsplanen.
- hantera föreningens ekonomi med målsättningen att minimera och stabilisera räntekostnaden med beaktande av ränterisk och annan risk samt att långsiktigt minska skuldsättningen,
- utföra okulära besiktningar av fastigheten för att i ett tidigt skede upptäcka uppkomna skador och andra brister,
- regelbundet kontrollera energiförbrukningen och i samarbete med leverantörer uppnå minsta möjliga energianvändning av värme och el.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter samt hyror för parkeringsplatserna har varit oförändrade under 2016. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder är 631 kr/m^2.

Månadshyran för en garageplats har varit 700 kr och för en parkeringsplats med motorvärmaruttag på gården har varit 450 kr.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via Försäkringsakademien, JW AB som har fullmakt att företräda föreningen vid upphandling av försäkringar. I försäkringsskyddet ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt bostadsrättstillägg med mera.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-12 i Älta Kulturknut. I stämman deltog 19 medlemmar som representerade 15 bostadsrätter.

Medlemmar och överlåtelser

Föreningen hade 76 medlemmar per 2016-12-31.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Bostadsrätterna har sålts för mellan 3 150 000 - 3 625 000 kr. Det genomsnittliga priset var 44 496 kr/m^2. Föregående år skedde 4 överlåtelser till ett genomsnittligt pris av 39 111 kr/m^2.

Andrahandsuthyrning

En lägenhet är upplåten i andra hand t.o.m. 2017-06-30. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar följer bostadsrättslagen. Tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Medlemsinformation

Styrelsens ambition är att på bästa sätt hålla medlemmarna informerade om styrelsens planer och de beslut som fattas av styrelsen. Informationen om aktuella händelser förmedlas genom Nyhetsbladet Stensötan. En annan informationskälla är föreningens webbplats som kontinuerligt utvecklas.

Ekonomisk förvaltning, drift och service

Fastighetens drift och service upprätthålls huvudsakligen av entreprenörer enligt avtal.

Den ekonomiska förvaltningen har sedan 2014-04-01 utförts av Mediator AB.

Service och skötsel av tekniska installationer samt rondering av fastigheten har sedan 2016-01-01 utförts av Wahlings Installationsservice AB, WIAB.

2. Information om fastigheten

Allmänt

Föreningen äger fastigheten Älta 14:103 som utgörs av ett markområde (tomt) med tillhörande byggnader; bostadshus och cykelförråd. Nybyggnadsåret är 2009 då byggnaderna uppfördes av JM AB. Tomtens areal är 3679 m^2 och boarean (BOA) är 4039 m^2.

Bostadshuset

Huset är 4 våningar högt med 1-2 suterrängvåningar. Hiss finns i samtliga tre trappuppgångar. Huset har fläktventilation med värmeåtervinning, s.k. FX-ventilation. I huset är installerat Telia Bredband 100/100 Mbit/s via fiber med bredbandstelefoni och digital-tv. Kostnaden för tjänsten ingår i årsavgiften. Under huset finns ett kallgarage för bilparkering som tillhör samfälligheten, GA 80.

Föreningen äger och förvaltar 48 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt:

- 13 lägenheter om 2 rum och kök, 55 - 72 m^2
- 20 lägenheter om 3 rum och kök, 68 - 102 m^2
- 10 lägenheter om 4 rum och kök, 81 - 102 m^2
- 4 lägenheter om 5 rum och kök, 112 m^2
- 1 lägenhet om 6 rum och kök, 184 m^2

Samfälligheter

Inom fastigheten finns tre gemensamhetsanläggningar, GA:

- GA 79 – Källsortering av återvinningsbart avfall, där övriga delägare är Brf Harsyran och Brf Vattenmyntan,
- GA 80 – Garaget, där övriga delägare är Brf Harsyran och Brf Vattenmyntan,
- GA 86 – Innergården, där Wallenstam Fastighets AB är delägare.

Anläggningarna förvaltas direkt av delägarna genom s.k. delägarförvaltning. Alla kostnader (investeringar, drift- och underhållskostnader) fördelas enligt de andelstal som beslutades av lantmäterimyndigheten vid anläggningarnas bildande.

Parkering

Föreningen har 32 parkeringsplatser i kallgaraget (GA 80) och 16 öppna parkeringsplatser med motorvärmaruttag som hyrs ut till medlemmarna. Ingen extern uthyrning tillåts.

Miljö och energi

Föreningen tillämpar källsortering av hushållens avfall. Undermarksbehållare för hushållssopor, matavfall och källsortering av tidningar och förpackningar finns på gården invid gatan.

Husets energianvändning är låg – 60 kWh/m² och år varav el 26 kWh/m². (Liknande hus: 95-116 kWh/m² och nya hus 90 kWh/m²). Energideklarationen kan beställas på Boverkets webbplats. Energideklarations-ID: 521496.

Föreningen har abonnemang hos Vattenfall AB för leverans av fjärrvärme samt elnätsavtal med Nacka Energi AB. För leverans av el har föreningen elhandelsavtal med Mälarenergi AB.

Underhåll och reparationer

Underhållsplaner gällande fastigheten (Älta 14:103) och samfällighetens garage (GA 80) har upprättats av Fastum UBC Förvaltning AB under 2016. Planerna innehåller åtgärder under en tioårsperiod (2017- 2026) och prognos om renoveringsbehovet på 30 år samt indikerar vilken summa som behöver avsättas till yttre underhållsfonden varje år. Omprioriteringar av åtgärder, tidsintervall och kostnader kan givetvis ske när faktaunderlaget uppdateras i samband med framtida underhållsbesiktningar.

Utöver det planerade underhållet utförs akut underhåll (reparationer) och löpande underhåll av mindre omfattning. Fastighetens nuvarande skick har inte heller åsamkat föreningen några större och kostsamma underhållsåtgärder.

Planerat underhåll 10 år

Under perioden planeras ett antal större underhållsåtgärder som målning av trapphus och fasader samt renovering av fläktaggregaten. Kostnaderna för de planerade åtgärderna uppskattas till ca 2,9 Mkr, som delvis måste lånefinansieras. Stora underhållsåtgärder måste som regel finansieras med nya lån, vilket är normalt.

3. Föreningens förvaltning och utveckling

En grundläggande princip i förvaltningen är självkostnadsprincipen. Föreningen ska bara ta ut så stora årsavgifter som krävs för att bära sina egna kostnader och bör över tid varken gå med vinst eller förlust.

Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader samt de framtida underhållskostnaderna, vilket görs genom avskrivningar och avsättningar till yttre underhållsfonden, som framgår av resultat- och balansräkningen.

Avgifterna bör om möjligt hållas på en jämn stabil nivå med små årliga avgiftsförändringar. Då kan amorteringar på lånen vara en regulator. Det innebär att i tider med lågt ränteläge bör man passa på att amortera mycket eller lösa lån, medan i tider med högt ränteläge kan man minimera amorteringen. Detta har också varit styrelsens nuvarande strategi.

Finansiella tillgångar och skulder

Föreningen har två lån hos SBAB. Ett lån på ca 20 Mkr med fem års räntebindningstid och 3,55 % ränta och ett lån på 8,6 Mkr med 3 månaders räntebindningstid och rörlig ränta. Sannolikt kommer låneräntorna att ligga på relativt låga nivåer även under 2017, vilket avsevärt kan sänka föreningens räntekostnad, när det bundna lånet ska omsättas på villkorsändringsdagen i juni 2017.

Under året har föreningen amorterat ner det rörliga lånet med totalt 800 tkr, vilket har varit möjligt genom att föreningen har haft en stabil ekonomi med en god likviditet. Styrelsens strategi att amortera på lånen kan visa sig vara fördelaktig i händelse av att föreningen behöver ta nya lån för att finansiera kommande underhållsåtgärder och eventuella investeringar i fastigheten.

Ekonomisk utveckling

Historisk finansiell information – Jämförelsetal				
Utveckling enligt årsredovisningar	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
Nettoomsättning, tkr	2 867	2 863	2 840	2 856
Resultat efter finansiella poster, tkr	-100	-618	-488	-584
Balansomslutning, tkr	141 425	140 860	138 770	137 530
Soliditet (totala egna kapitalet i procent av balansomslutningen)	78 %	78 %	78 %	79 %
Genomsnittlig årsavgift bostäder, kr/m²	631	630	631	631
Belåning, kr/m² boarea	7 649	7 646	7 265	7 067
Taxeringsvärde – Byggnad, kr	50 234 000	50 234 000	50 234 000	50 451 556
Taxeringsvärde – Mark, kr	13 800 000	13 800 000	13 800 000	14 800 000
Avsättning underhållsfond, kr/m² boarea	25	25	25	25

Information som hämtas från budgetar och prognoser är styrelsens nuvarande förväntan på ekonomins utveckling och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om exempelvis när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden beslutar att finansiera sina utgifter.

Vid en fortsatt god likviditet i föreningen bedöms dock att årsavgifter och hyror för parkeringsplatser kan hållas oförändrade under 2017.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året (-584 604) vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader samt föreslagen avsättning till yttre underhållsfond tillsammans med den i budgeten för 2016 planerade amorteringen har täckts in av årsavgifterna för 2016.

4. Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur underhållsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	488 536
Årets resultat, underskott	-584 604
	-96 068
Styrelsen föreslår att:	
Till underhållsfonden avsätts	100 975
I ny räkning överförs	-197 043
	-96 068

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

		2016	2015
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 548 980	2 548 980
Hyresintäkter	Not 1	306 530	291 245
		2 855 510	**2 840 225**
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	Not 2	430	121
SUMMA INTÄKTER		**2 855 940**	**2 840 346**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	Not 3	-1 257 181	-1 100 519
Administrationskostnader		-49 064	-52 376
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	Not 4	-34 948	-42 148
		-1 341 193	**-1 195 043**
Reparations- och underhållskostnader			
Reparationer		-11 931	-30 392
Planerat underhåll		-55 400	-22 500
		-67 331	**-52 898**
Personalkostnader	Not 5	-147 542	-129 721
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnader	Not 6	-1 111 500	-1 111 500
RÖRELSERESULTAT		**188 374**	**351 190**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 015	3 066
Utdelning		1 260	0
Räntekostnader		-775 976	-842 722
		-772 701	**-839 656**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-584 327**	**-488 467**
Statlig skatt		-277	0
ÅRETS RESULTAT		**-584 604**	**-488 467**

BALANSRÄKNING

		2016	2015
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 6	107 721 271	108 832 771
Mark		29 000 000	29 000 000
		136 721 271	**137 832 771**
Finansiella tillgångar			
Aktier i Fastum		17 100	17 100
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 7	74 811	21 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	45 285	41 983
		120 096	**63 672**
Kassa och bank	Not 9	**671 614**	**856 430**
SUMMA TILLGÅNGAR		**137 530 081**	**138 769 973**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		27 652 000	27 652 000
Upplåtelseavgifter		79 998 000	79 998 000
Yttre underhållsfond		656 338	555 363
		108 306 338	**108 205 363**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		488 536	1 077 978
Årets resultat		-584 604	-488 467
		-96 067	**589 511**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	**27 942 671**	**28 942 671**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut		600 000	400 000
Leverantörsskulder		189 090	124 804
Egna skatteskulder		52 790	30 285
Upplupna kostnader	Not 11	314 165	279 387
Förskottsinbetalda hyror/avgifter		221 094	197 951
		1 377 139	**1 032 427**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**137 530 081**	**138 769 973**

Förändring av eget kapital					
	Insatskapital	**Upplåtelse-avgifter**	**Yttre under-hållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	27 652 000	79 998 000	555 363	1 077 978	-488 467
Disposition av 2015 års resultat				-488 467	488 467
Avsättning till underhållsfond			100 975	-100 975	
Årets resultat					-584 604
Belopp årets utgång	**27 652 000**	**79 998 000**	**656 338**	**488 536**	**-584 604**

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Avskrivningar

Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde. Följande avskrivningstider används:

- Stomme 200 år.
- Fönster dörrar, elcentral, elkablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år.
- Tak, fasadputs, balkong 40 år.
- Övriga byggnadsdelar 15 - 25 år.

Arvoden

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor, SEK.

	2016	**2015**
Not 1		
Hyresintäkter		
Garage	238 490	226 650
P-platser	68 040	64 595
Summa	**306 530**	**291 245**

	2016	2015
Not 2		
Övriga intäkter		
Påminnelseavgifter	430	121
Summa	**430**	**121**
Not 3		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	35 824	33 900
Fastighetsskötsel, extra tjänster	136 956	120 670
Städning	63 000	64 500
Obligatoriska besiktningar	0	10 000
Hissar	50 864	53 040
Serviceavtal	13 323	3 368
El	166 655	146 730
Värme	236 763	149 991
Vatten	172 358	165 658
Sophantering	37 953	41 171
Försäkring	41 252	34 390
GA 80 Garage	64 730	42 658
GA 79 Källsortering	23 565	25 164
Internet/TV	130 582	125 607
Revisionsarvode	34 169	29 250
Övriga förvaltningskostnader	49 188	54 423
Summa	**1 257 181**	**1 100 519**
Not 4		
Fastighetsskatt/avgift		
Byggnaden har åsatts värdeår 2009. Fr.o.m. 2015 - 2019 belastas fastigheten med halv fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften 2016 var 634 kr/lägenhet och år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsenhet Älta GA:80 som avser ett garage som Brf Stensötan har gemensamt med Brf Harsyran och Brf Vattenmyntan. Brf Stensötans andel är 4/9-delar av taxeringsvärdet 1 016 000.	34 948	42 148
Not 5		
Personalkostnader		
Arvoden till styrelse	125 583	111 250
Kostnadsersättningar	102	661
Summa arvoden	**125 685**	**111 911**
Sociala avgifter	21 857	17 810
Summa arvoden och sociala avgifter	**147 542**	**129 721**

	2016	2015
Not 6		
Taxeringsvärde Älta 14:103		
Byggnadsvärde	50 000 000	50 234 000
Markvärde	14 800 000	13 800 000
Summa taxeringsvärde	**64 800 000**	**64 034 000**
Taxeringsvärde Älta GA:80 totalt 1 016 000		
Brf Stensötans andel är 4/9-del		
Byggnadsvärde	451 556	
Summa taxeringsvärde	**451 556**	
Summa totalt taxeringsvärde	**65 251 556**	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	64 800 000	62 800 000
Lokaler	451 556	1 234 000
Bokfört värde		
Byggnader		
Anskaffningsvärde	111 650 000	111 650 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 817 229	-1 705 729
Årets avskrivningar	-1 111 500	-1 111 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 928 729	-2 817 229
Utgående restvärde enligt plan	107 721 271	108 832 771
Summa bokfört värde	**107 721 271**	**108 832 771**
Mark		
Anskaffningsvärde	29 000 000	29 000 000
Bokfört värde mark	**29 000 000**	**29 000 000**
Totalt bokfört värde byggnader och mark	**136 721 271**	**137 832 771**

Not 7		
Övriga fordringar		
Skattekonto	29 339	73
Brf Harsyran	22 791	10 872
Brf Vattenmyntan	22 681	10 744
Summa	**74 811**	**21 689**

	2016	2015
Not 8		
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	7 442	6 215
Tak och fasadgruppen AB	3 688	3 688
Svenska Virtuella system AB	2 071	0
Förutbetalda internet/TV-kostnader	32 084	32 080
Summa	**45 285**	**41 983**

Not 9			
Bank			
SBAB			293 672
Nordea			377 942
Summa			**671 614**

Not 10			
Skulder kreditinstitut	**Räntejust.**	**Ränta**	**Skuld**
SBAB	Rörlig ränta	0,59 %	8 600 000
SBAB	2017-06-02	3,55 %	19 942 671
Summa fastighetslån			**28 542 671**
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			600 000
Summa långfristiga låneskulder			**27 942 671**
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2021-12-31			25 542 671

	2016	2015
Not 11		
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		
Uppl. räntekostnader	129 659	126 835
Uppl. revisionsarvoden	27 000	20 000
Uppl. styrelsearvoden	110 750	95 917
Uppl. sociala avgifter	20 000	21 265
WIAB	17 381	0
Fastum	9 375	0
Uppl. förvaltningsarvode, gemensamhetsanläggningar	0	12 000
Fastighetsskötsel och snöröjning	0	3 370
Summa	**314 165**	**279 387**

Not 12		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

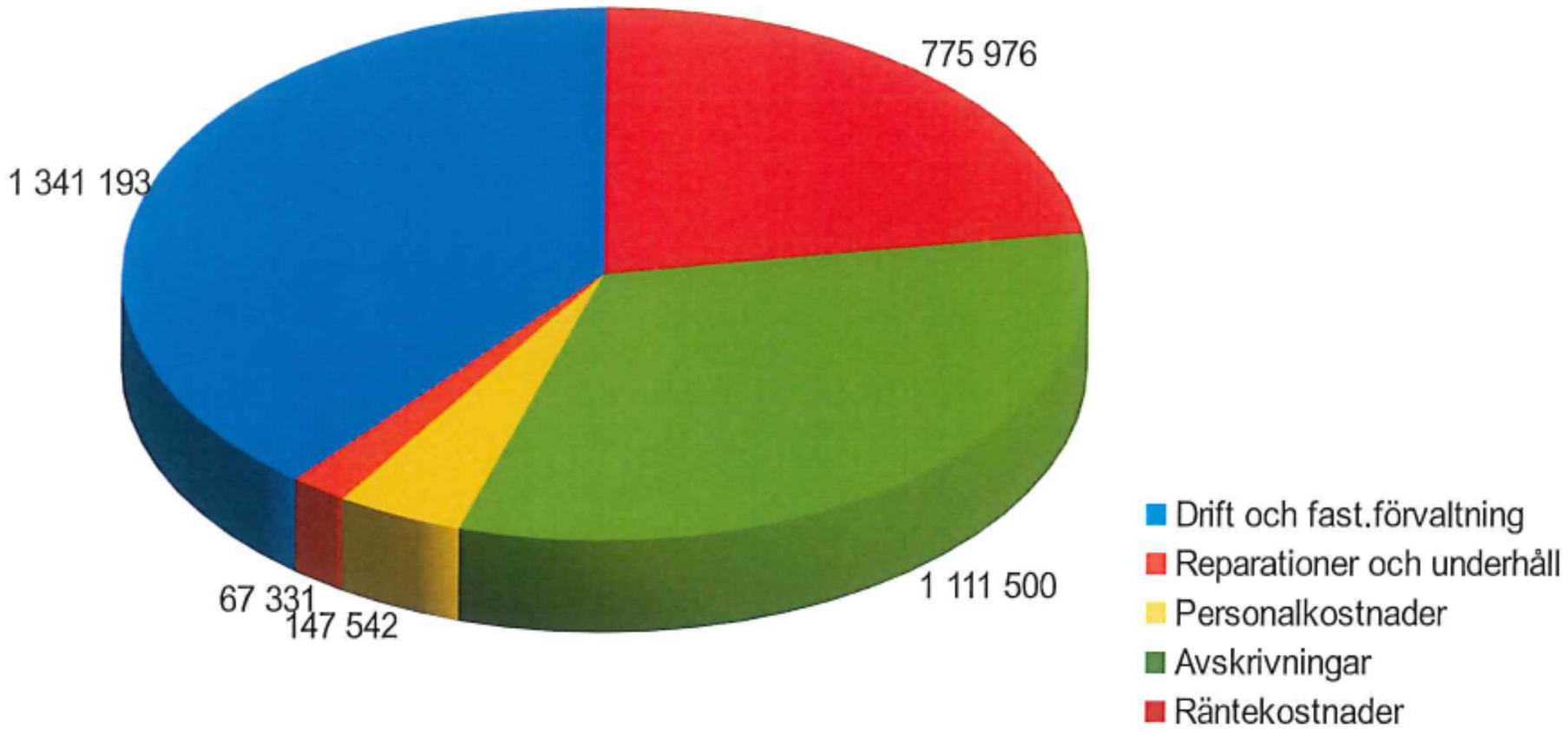
Not 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.

GRAFIK

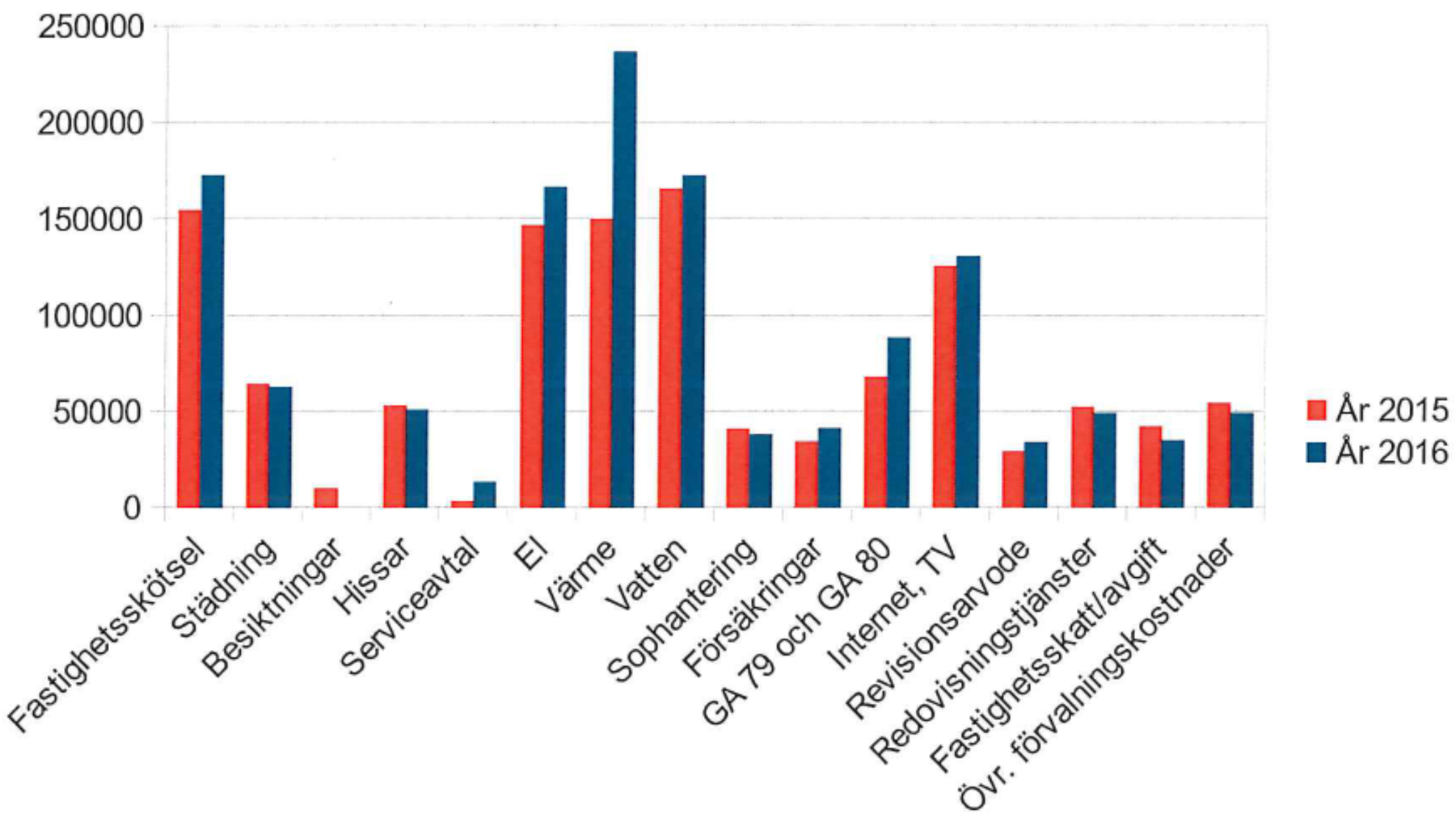
Rörelsens kostnader 2016 – 3 443 542 kr



Drift- och förvaltningskostnader åren 2015 och 2016

År 2015 – totalt 1 195 043 kr

År 2016 – totalt 1 341 193 kr



För Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka

Älta 2017-03-10

Lars Evre

Ola Bergström

Kjell Mjörning

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 27 / 3 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Per Andersson

Auktoriserad revisor

allabrf.se

pwc

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka org.nr 769617-6663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

allabrf.se

pwc

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.

allabrf.se

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 Stensötan i Nacka för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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.

allabrf.se

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.

Stockholm den 27 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor