

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kullen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 1999-07-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gael Chosson	Ledamot
Gunilla Hallros	Ledamot
Katarina Holmgren	Ledamot
Susan Schack	Ledamot
Mårten Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Ylva Almqvist	
Jimmy Ördberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hägerberget 57	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 846 m², varav 1 596 m² utgör lägenhetsyta och 250 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Utbildning för vuxna	250 m ²	2018-10-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rensning av luftkanaler	2016 - 2017	Kanaler i kök och badrum
Hissreparation	2016	Hissdörr
Renovering av ytterdörr	2016	Målning och byte av lister
Hissreparation	2015	Upptagning av nödöppningshål
Upprustning av gården	2015	Ny lampa samt tätning av dörr
Lagning och polering av trapphuset	2015	Samt ny matta i hissen på köpet
Utbyte av gammal tvättmaskin	2015	I tvättstugan
Stampspolning	2015	Hela huset - sex år sen sist
OVK-besiktning	2015	Hela huset - nio år sedan sist
Renovering av fönster	2015 - 2016	Fönster mot innergården plus plan 5
Reparation av säkerhetsdörrar	2015	Genomgång av samtliga lägenheter
Klottersanering	2015	Målat hela nedre delen av fasaden
Lagat trappträcken	2015	De var lösa.
Klottersanering	2014	
Tätning av läckande rör	2014	I tvättstugan
Byte av läckande radiator	2014	Lägenhet 3
Renovering av lägenhet	2013	Hyresrätt som skulle säljas
Gammal fukt-/ventilationsskada	2013	I lägenhet 1501
Renovering av fönster	2012	Ej fönster mot innergården, förutom plan 5.
Renovering av dörrar	2012	
Injustering av värme	2011	Komplettering av UC-byte
Renovering av lokal	2010	Utfördes av ny hyresgäst; FEI
Byte av undercentral	2010	
Nytt ytskikt på gård	2010	
Renovering av balkong	2010	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC via Driftia
Kameralförvaltning	SBC

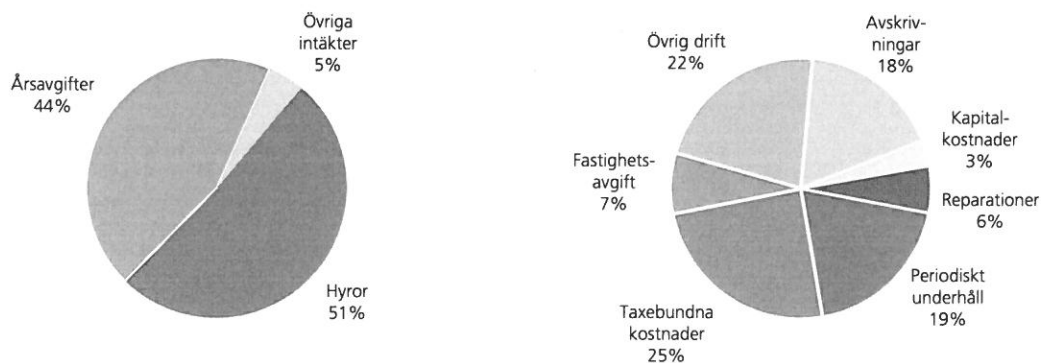
Föreningens ekonomi

December månad var avgiftsfri. Inga nya lån har tagits och ingen amortering på befintliga lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 043 852	1 681 356
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 471 582	1 521 400
Finansiella intäkter	877	608
Minskning kortfristiga fordringar	15 954	508
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 456
	1 488 413	1 557 972
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 250 685	1 029 705
Finansiella kostnader	48 976	95 771
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	32 500
Minskning av långfristiga skulder	0	1 037 500
Minskning av kortfristiga skulder	32 525	0
	1 332 186	2 195 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 200 079	1 043 852
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	156 227	-637 504

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fönster mot innergården och på plan 5 renoverats. Under hösten gjordes en rensning av luftkanaler i badrum och i kök. Hissdörren reparerades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	431	458	458	447
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 254	2 524	2 526	2 646
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 144	2 094	2 764	2 779
Elkostnad/m ² totalyta	10	9	8	13
Värmekostnad/m ² totalyta	163	156	129	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	22	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	52	58	108
Soliditet (%)	89	89	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-108	119	331	-87
Nettoomsättning (tkr)	1 463	1 521	1 522	1 541

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 596 m² bostäder och 250 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 809 658	0	0	19 809 658
Upplåtelseavgifter	9 784 998	0	0	9 784 998
Fond för yttre underhåll	2 155 574	524 880	-138 357	1 769 051
S:a bundet eget kapital	31 750 230	524 880	-138 357	31 363 707
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 854 019	-524 880	256 969	-1 586 108
Årets resultat	-107 831	-107 831	-118 612	118 612
S:a ansamlad förlust	-1 961 850	-632 711	138 357	-1 467 496
S:a eget kapital	29 788 380	-107 831	0	29 896 211

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-107 831
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 329 139
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-524 880
summa balanserat resultat	-1 961 850

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

303 885
-1 657 965

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 463 418	1 521 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 164	0
Summa rörelseintäkter		1 471 582	1 521 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 041 778	-815 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 424	-155 369
Personalkostnader	Not 6	-58 483	-58 482
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-280 629	-277 921
Summa rörelsekostnader		-1 531 314	-1 307 625
RÖRELSERESULTAT		-59 732	213 775
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		877	608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 976	-95 771
Summa finansiella poster		-48 099	-95 163
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-107 831	118 612
ÅRETS RESULTAT		-107 831	118 612

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	32 121 155	32 395 284
Maskiner och inventarier	Not 9	22 208	28 708
Summa materiella anläggningstillgångar		32 143 363	32 423 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 143 363	32 423 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 242 626	1 102 353
Summa kortfristiga fordringar		1 242 626	1 102 353
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 242 626	1 102 353
SUMMA TILLGÅNGAR		33 385 989	33 526 345

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 594 656	29 594 656
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 155 574	1 769 051
Summa bundet eget kapital		31 750 230	31 363 707
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 854 019	-1 586 108
Årets resultat		-107 831	118 612
Summa fritt eget kapital		-1 961 850	-1 467 496
SUMMA EGET KAPITAL		29 788 380	29 896 211
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 241 196	3 226 196
Summa långfristiga skulder		3 241 196	3 226 196
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	0	15 000
Leverantörsskulder		84 031	144 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	272 382	243 979
Summa kortfristiga skulder		356 413	403 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 385 989	33 526 345

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	133 år	133 år
Fastighetsförbättringar	133 år	133 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Fönster	25 år	25 år
Bredband	20 år	20 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	652 207	708 296
Hyror bostäder	78 613	78 613
Hyror lokaler	674 057	673 528
Bredbandsintäkter	28 552	30 960
Värmeintäkter	30 000	30 000
Öresutjämning	-11	3
	1 463 418	1 521 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	8 164	0
	8 164	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	9 690	12 437
	Städning entreprenad	43 875	40 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	0
	Hissbesiktning	1 388	1 350
	Gemensamma utrymmen	0	531
	Serviceavtal	2 352	2 218
	Förbrukningsmateriel	749	2 132
		68 054	59 168
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	3 125	0
	Tvättstuga	3 420	4 702
	Entré/trapphus	0	4 734
	Lås	0	4 160
	VVS	5 113	24 561
	Ventilation	48 531	0
	Elinstallationer	14 638	2 741
	Hiss	16 186	2 502
	Skador/klotter/skadegörelse	0	17 001
		91 013	60 401
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	25 000	24 244
	VVS	0	45 225
	Ventilation	65 478	0
	Fönster	213 407	68 888
		303 885	138 357
	Taxebundna kostnader		
	El	18 665	17 232
	Värme	300 873	288 192
	Vatten	45 766	41 138
	Sophämtning/renhållning	24 512	25 946
		389 816	372 508
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 193	34 045
	Kabel-TV	5 803	5 746
	Bredband	43 064	43 064
		70 060	82 855
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 950	102 565
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 041 778	815 854
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	600	600
	Tele- och datakommunikation	487	388
	Revisionsarvode extern revisor	17 125	16 625
	Föreningskostnader	2 786	1 686
	Styrelseomkostnader	5 542	13 588
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 057
	Förvaltningsarvode	115 556	111 277
	Administration	3 438	5 258
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 890
		150 424	155 369

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 501	44 500
	Sociala kostnader	13 982	13 982
		58 483	58 482
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	99 744	99 744
	Förbättringar	174 385	174 385
	Inventarier	6 500	3 792
		280 629	277 921
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 289 835	35 289 835
	Utgående anskaffningsvärde	35 289 835	35 289 835
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 894 551	-2 620 422
	Årets avskrivningar enligt plan	-274 129	-274 129
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 168 680	-2 894 551
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 121 155	32 395 284
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 536 000	11 536 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 867 000	19 322 000
	Taxeringsvärde mark	29 190 000	23 784 000
		48 057 000	43 106 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 600 000	37 200 000
	Lokaler	7 457 000	5 906 000
		48 057 000	43 106 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 000	11 500
	Nyanskaffningar	0	32 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 000	44 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 292	-11 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 500	-3 792
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 792	-15 292
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 208	28 708

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	30 707	30 276
	Skattefordran	11 840	28 225
	Klientmedel hos SBC	1 200 079	1 043 852
		1 242 626	1 102 353

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 769 051	1 244 171
	Reservering enligt stadgar	524 880	524 880
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-138 357	0
	Vid årets slut	2 155 574	1 769 051

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,300 %	1 286 196	1 286 196	2018-10-17
	Nordea	1,650 %	1 955 000	1 955 000	2019-10-16
	Summa skulder till kreditinstitut		3 241 196	3 241 196	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-15 000	
			3 241 196	3 226 196	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 241 196 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 400 000	11 400 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I februari slutfördes arbetet med att rensa luftkanaler. Inga större underhållsarbeten är planerade för året.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	4 682	4 682
	Förutbetalda avgifter och hyror	267 700	239 297
		272 382	243 979

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den ²⁵ 14 2017


Gael Chosson
Ledamot


Gunilla Hallros
Ledamot


Katarina Holmgren
Ledamot


Susan Schack
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 15 2017


Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kullen, org.nr. 769604-6098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kullen för år 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 31 december 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 de 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. De 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

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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kullen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 3 maj 2017



Jörgen Götehed

BoRevision AB