

# Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby





Årsredovisning för  
**Brf Havsörnen i Täby**  
769602-2438  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsörnen i Täby, 769602-2438, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-29.

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

---

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### *Ordinarie ledamöter*

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Filip Wennergren	Ordförande	2017
Paul Roman	Ledamot	2017
Joakim Björkman	Ledamot	2017
Ylva Fallqvist	Ledamot	2017

#### *Styrelsesuppleanter*

Kristina Erling		2017
-----------------	--	------

#### *Ordinarie revisorer*

Mikael Siverwall, Certe Revision	Auktoriserad revisor	2017
----------------------------------	----------------------	------

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Berguven 3 i Täby kommun med därpå uppförda byggnader med 30 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Örnstigen 1-3.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter, 1 lokal samt 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
2 st	24 st	4 st

Total tomtarea: 3 534 kvm

Total bostadsarea: 2 157 kvm

Total lokalarea: 230 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

## **Förvaltning**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning genom avtal med Svealands Fastighetsteknik AB.

## **Underhåll och reparationer**

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 262 790 kr och planerat underhåll för 260 910 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Fasaden gjordes klart under året 2016 och för att vi ska kunna behålla denna fina och välarbetade fasad många år till gjorde vi det naturliga valet att renovera ytskiktet istället för att riva ner fungerande puts. Och som vi fått lära oss en högkvalitativ och tät sådan så målade vi denna och lagade där det behövdes. Arbetet med denna fasad är inte riktigt klart då det uppkommit en del kalkgenomsläpp i färgen som bildar vita pigmentering och som måste målas om. Besiktning är genomförd flera gånger under 2016-2017 och de felaktigheter som uppvisats kommer att åtgärdas. Hoppas att vi får njuta av fasaden i många år

Tidigare utfört underhåll	År
Energideklaration	2009
Stambyte	2012
Fönsterbyte	2012
Bergsvärme	2012
Gemensam uteplats	2013
Installation rökgasluckor	2014
Fasadrenovering	2016

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 708	1 638	1 642	1 587	1 461
Årets resultat	-432	-3 343	92	-180	-448
Årets resultat exkl avskrivningar	30	-2 881	553	279	-96
Avsättning till underhållsfond	-97	-87	-87	-87	-55
lanspråkstagande av underhållsfond	-	-	-	94	-
Resultat efter fondförändringar	-529	-3 430	5	-173	-503
Totalt eget kapital	24 472	24 904	28 247	28 155	28 335
Balansomslutning	45 174	46 236	45 925	45 852	47 116
Soliditet %	54	54	62	61	60
Likviditet %	280	193	1 008	7 147	8 339
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	586	586	586	566	508
Driftskostnad, kr / kvm	230	194	215	275	259
Ränta, kr / kvm	188	181	207	237	278
Underhållsfond, kr / kvm	123	83	46	49	26
Lån, kr / kvm	8 379	8 379	7 331	7 331	7 750

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast under 2014 avgifterna höjdes.

Avseende årsavgifterna för 2017 har det inte skett någon förändring av nivån fram till och med avlämnandet av årsredovisningen.

### Överlåtelser

Under 2016 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning (genom Svealands Fastighetsteknik AB)	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget AB	Bredband
Ellevio AB	El-avtal avseende volym

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>29 124 363</b>	<b>197 446</b>	<b>-1 074 879</b>	<b>-3 343 403</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-3 343 403	3 343 403
Avsättning till underhållsfond		96 549	-96 549	
Årets resultat				-431 959
<b>Vid årets slut</b>	<b>29 124 363</b>	<b>293 995</b>	<b>-4 514 831</b>	<b>-431 959</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 418 282
Årets resultat före fondförändring	-431 959
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-96 549
Summa över/underskott	-4 946 790
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Årets ianspråktagande av underhållsfond	260 910
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-4 685 880</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 639 981	1 634 596
Övriga rörelseintäkter	2	68 334	3 610
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 708 315</b>	<b>1 638 206</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 073 672	-3 825 991
Övriga externa kostnader	6	-157 109	-262 650
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-462 082	-462 530
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 692 863</b>	<b>-4 551 171</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 452</b>	<b>-2 912 965</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	308	2 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-447 719	-432 468
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-447 411</b>	<b>-430 438</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-431 959</b>	<b>-3 343 403</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-431 959</b>	<b>-3 343 403</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	43 204 487	43 666 569
Summa materiella anläggningstillgångar		43 204 487	43 666 569
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		43 204 487	43 666 569
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 983	-
Övriga fordringar		36 317	52 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	55 312	56 669
Summa kortfristiga fordringar		95 612	109 311
<b>Kassa och bank</b>	12	1 873 685	2 460 072
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 969 297	2 569 383
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		45 173 784	46 235 952

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 124 363	29 124 363
Fond för yttre underhåll		293 995	197 446
Summa bundet eget kapital		29 418 358	29 321 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 514 831	-1 074 879
Årets resultat		-431 959	-3 343 403
Summa fritt eget kapital		-4 946 790	-4 418 282
<b>Summa eget kapital</b>		24 471 568	24 903 527
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	20 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	20 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		452 110	101 931
Skatteskulder		8 970	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	241 136	1 230 494
Summa kortfristiga skulder		702 216	1 332 425
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		45 173 784	46 235 952

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	15 452
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Avskrivningar	462 082
	<b>477 534</b>
Erhållen ränta	308
Erlagd ränta	-447 719
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-447 411</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	13 699
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-630 209
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-586 387</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-586 387</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 460 072</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 873 685</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5-50 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 014 912	1 014 918
Hyror, bostäder	458 366	453 608
Hyror, lokaler	159 120	160 920
Hyror, p-platser/garage	3 983	-
Övriga objekt	3 600	5 150
<b>Summa</b>	<b>1 639 981</b>	<b>1 634 596</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	59 151	-
Överlåtelseavgifter	3 334	-
Övriga intäkter	5 739	3 625
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	110	-15
<b>Summa</b>	<b>68 334</b>	<b>3 610</b>

### Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	78 442	23 494
Lokaler	-	1 257
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 705	9 918
Övrigt, gemensamma utrymmen	32 140	26 437
VA & sanitet, installationer	13 906	7 311
Värme, installationer	3 457	5 750
Ventilation, installationer	49 413	-
El, installationer	16 252	15 538
Övriga installationer	3 049	-
Huskropp	60 426	139 530
Vattenskador	-	80 372
<b>Summa</b>	<b>262 790</b>	<b>309 607</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	31 725	-
Huskropp, fasader	211 442	3 052 240
Huskropp, fönster	17 743	-
<b>Summa</b>	<b>260 910</b>	<b>3 052 240</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	53 870	46 871
Fastighetsförvaltning	19 532	46 460
OVK	5 313	-
Bevakningskostnader	-	2 409
Snöröjning	25 064	14 190
Serviceavtal	7 932	1 583
Förbrukningsmaterial	6 947	1 120
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 304	1 532
El	238 203	212 820
Vatten och avlopp	22 591	22 614
Avfallshantering	40 476	40 004
Fastighetsförsäkring	32 955	32 229
Hyressättningsavgift	834	834
Kabel-TV	-	26 019
Internet	94 951	15 458
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	-
<b>Summa</b>	<b>549 972</b>	<b>464 143</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	144	-
Tele och post	422	-
Förvaltningskostnader	44 904	50 327
Revision	13 548	29 775
Jurist- och advokatkostnader	79 297	-
Bankkostnader	3 198	33 051
IT-tjänster	390	-
Övriga externa tjänster	8 595	37 930
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 950	4 950
Övriga externa kostnader	1 661	106 617
<b>Summa</b>	<b>157 109</b>	<b>262 650</b>

### Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	437 372	437 810
Markanläggningar	24 710	24 720
<b>Summa</b>	<b>462 082</b>	<b>462 530</b>

### Not 8 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	-	1 895
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	73	-
Ränteintäkter, skattekonto	235	135
<b>Summa</b>	<b>308</b>	<b>2 030</b>

### Not 9 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	447 719	431 835
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	633
<b>Summa</b>	<b>447 719</b>	<b>432 468</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	33 796 716	33 796 716
-Mark	11 750 068	11 750 068
-Markanläggningar	123 552	123 552
	<u>45 670 336</u>	<u>45 670 336</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>45 670 336</u>	<u>45 670 336</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 929 616	-1 491 806
-Markanläggningar	-74 151	-49 431
	<u>-2 003 767</u>	<u>-1 541 237</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-437 372	-437 810
-Årets avskrivning på markanläggning	-24 710	-24 720
	<u>-462 082</u>	<u>-462 530</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<u>-2 465 849</u>	<u>-2 003 767</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>43 204 487</b>	<b>43 666 569</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	31 429 728	31 867 100
Mark	11 750 068	11 750 068
Markanläggningar	24 691	49 401
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	30 600 000	27 800 000
Lokaler	1 583 000	1 183 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 183 000</b>	<b>28 983 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	18 380 000	16 895 000



### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	28 313	27 293
Övriga förutbetalda kostnader	26 999	29 375
	<b>55 312</b>	<b>56 668</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	527 051	217 381
Företagskonto, SEB	768 678	1 164 735
Sparkonto, SEB	577 956	577 956
Placeringskonto, SEB	-	500 000
	<b>1 873 685</b>	<b>2 460 072</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	20 000 000	20 000 000
<b>Summa</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	2,95%	2017-05-28	6 000 000	-	-	6 000 000
SEB	1,27%	2016-12-28	5 500 000	-	-	5 500 000
SEB	0,94%	2017-10-28	1 250 000	-	-	1 250 000
SEB	0,94%	2017-10-28	1 250 000	-	-	1 250 000
SEB	2,95%	2019-06-28	6 000 000	-	-	6 000 000
			<b>20 000 000</b>	-	-	<b>20 000 000</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	4 792	5 362
Förutbetalda intäkter	134 330	136 664
Upplupna driftskostnader	30 673	22 298
Upplupna revisionsarvoden	20 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 341	1 041 170
	<b>241 136</b>	<b>1 230 494</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	20 000 000	20 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Täby 2017-05-21



Filip Wennergren



Paul Roman




Joakim Björkman



Ylva Fallqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-26



Mikael Siverwall  
Certe Revision  
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

1 (4)

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Havsörnen i Täby**

Org.nr 769602-2438

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsörnen i Täby 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 Havsörnen i Täby för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

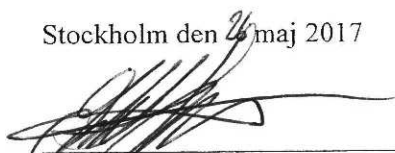
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 26 maj 2017



---

Mikael Siverwall  
Auktoriserad revisor



