

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen S:ta Anna
702002-2831

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	11-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna, 702002-2831, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen Sancta Anna bildades i samband med att fastigheten byggdes 1919-21 och ombildades till Brf i mitten på 1990-talet (se www.staanna.se) då stadgar och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmarna måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hem- eller företagsförsäkring. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1921 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1949. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 171kvm, varav 5 216 kvm utgör lägenhetsyta. 1990-1991 genomfördes omfattande fastighetsförbättringar med bl a stambyten och byggnation av vindsvåningar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter och 4 lokaler samt 22 garageplatser.

Fördelningen är:

1 rok, 3 st
2 rok, 5 st
3 rok, 7 st
4 rok, 6 st
5 rok, 7 st
6 rok, 4 st
7 rok, 2 st
8 rok, 1 st

Lokaler, 4 st

Garageplatser, 22 st

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som löpande - dock minst en gång om året - uppdateras och sträcker sig fram till 2020

Mer information kring utfört och planerat underhåll finns på föreningens hemsida: www.staanna.se

Förvaltning

Teknisk förvaltning, Styrelsen/Jourmontör
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning, DKF AB

Styrelsen

Göran Gustafsson, Ledamot
Tor Nordström, Ledamot
Lars Svensson, Ledamot
Patric Öhman, Ledamot
Axel Östergren, Ordförande

Leif Förare, Suppleant
Gundars Rasmanis, Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Tor Nordström, Patric Öhman, Leif Förare och Gundars Rasmanis

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande möte direkt efter årsmötet.

Styrelsearbete

Styrelsens främsta uppdrag är att på bästa sätt förvalta fastigheten på kort och lång sikt. Upprättad underhållsplan genomgås och uppdateras kontinuerligt. Identifierade behov behandlas och utvärderas. Frågor kring effektivisering av energisystem utgör en viktig punkt som ständigt ses över. Styrelsens bedömning är att den omfattande upprustning som skett under den senaste 10-årsperioden gör att fastigheten nu är i gott skick och att några stora arbeten inte behöver genomföras under de närmaste åren (se underhållsplanen som finns på föreningens hemsida).

Styrelsen har under året fortsatt att ägna tid åt översynen av strukturer, rutiner och riskminimering som inleddes under 2014. Implementeringen av det IT-baserat administrativt system som anskaffats har fortsatt.

Styrelsens uppfattning är att det är viktigt att skapa trivsel inom föreningen och mellan medlemmarna. Detta sköts främst genom den utsedda Trivselkommittén som även detta år förtjänstfullt utför detta arbete.

Revisorer

Sylvia Ceamanos, Ordinarie Extern
Kjell Slytå, Ordinarie Intern

Valberedning

Jan-Erik Bengtsson (sammankallande) samt Ulf Norlén och Sven Danielsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-13. På stämman deltog 16 medlemmar.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1268 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark, samt 0,1% av taxeringsvärdet för lokaler. Olika regler gäller för olika värdeår. För Sankta Anna 7 gäller full avgift (542 380 kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2016-12-31	2015-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	58	57
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	-	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-	-1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	58	58

Medlemslägenheter: 35 st.

Medlemslokaler: 4 st.

Överlåtelser under året: 0 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 1 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en dold vattenskada i yttervägg som berört 5 lägenheter åtgärdats. Kostnaderna för detta har täckts av föreningens försäkring. Därutöver ägnar styrelsen betydande ansträngningar för att säkerställa att föreningens ekonomi på kort och lång sikt är stabil och sund. Det goda ränteläget samt styrelsens ständiga översyn av kostnaderna har medfört att avgifterna efter att under flera år hållits oförändrade kunde sänkas 2016. Styrelsens bedömning är att det låga ränteläget kommer att fortsätta under flera år vilket gör att inga avgiftshöjningar förväntas ske under de närmaste åren. I enlighet med den finansiella plan som fastställts har även under 2016 amortering på lånen kunnat ske.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	3 771 087	3 922 682	3 796 945	3 770 528
Resultat efter finansiella poster	106 113	1 081 010	470 613	-1 020 888
Soliditet, %	7	6	2	1

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 379 240	-	855 801	-2 610 615	1 081 010
Disposition av fg års resultat			427 800	653 210	-1 081 010
Årets resultat					106 113
Vid årets slut	2 379 240	-	1 283 601	-1 957 405	106 113

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 957 405
årets resultat	106 112
Totalt	-1 851 293
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	427 800
Lyft ur fond för yttre underhåll	-172 414
balanseras i ny räkning	-2 106 679
Summa	-1 851 293

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 771 087	3 922 682
Övriga rörelseintäkter		24 111	216 899
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 795 198	4 139 581
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-2 825 722	-1 625 110
Övriga externa kostnader	4	-148 686	-469 601
Personalkostnader	5	-64 224	-60 828
Avskrivningar	6	-328 306	-337 661
Summa rörelsekostnader		-3 366 938	-2 493 200
Rörelseresultat		428 260	1 646 381
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 461	422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 608	-565 793
Summa finansiella poster		-322 147	-565 371
Resultat efter finansiella poster		106 113	1 081 010
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		106 113	1 081 010
Årets resultat		106 113	1 081 010

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 839 633	25 154 711
Inventarier, verktyg och installationer		42 827	56 055
Summa materiella anläggningstillgångar		24 882 460	25 210 766
Summa anläggningstillgångar		24 882 460	25 210 766
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		808 085	819 100
Övriga fordringar		19 224	94 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	194 897	106 728
Summa kortfristiga fordringar		1 022 206	1 020 343
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 974 522	1 311 261
Summa kassa och bank		1 974 522	1 311 261
Summa omsättningstillgångar		2 996 728	2 331 604
SUMMA TILLGÅNGAR		27 879 188	27 542 370

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter, medlemsinsatser och yttre fond		3 662 841	3 235 041
Summa bundet eget kapital		3 662 841	3 235 041
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 957 405	-2 610 615
Årets resultat		106 113	1 081 010
Summa fritt eget kapital		-1 851 292	-1 529 605
Summa eget kapital		1 811 549	1 705 436
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 000 000	24 500 000
Summa långfristiga skulder		24 000 000	24 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		311 839	198 726
Skatteskulder		230 739	7 864
Övriga skulder		130 300	38 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 394 761	1 092 291
Summa kortfristiga skulder		2 067 639	1 336 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 879 188	27 542 370

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	106 113	1 081 010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	328 306	337 661
	<u>434 419</u>	<u>1 418 671</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	434 419	1 418 671
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 863	-894 095
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	730 704	534 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 163 260	1 059 554
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-26 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-26 953
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	663 260	532 601
Likvida medel vid årets början	1 311 261	778 660
Likvida medel vid årets slut	<u>1 974 521</u>	<u>1 311 261</u>

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	3-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	2 058 828	1 986 289
Årsavgifter, lokaler	1 101 382	1 173 617
Hyresintäkter	424 773	609 087
Vidarefakturerad El/Värme/Sophämtning	186 104	153 689
Summa	3 771 087	3 922 682

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Inköp av varor och material	2 621	-
Fastighetsskötsel	28 088	-
Städkostnader	92 305	59 585
Sotning	-	2 351
Reparationer byggnad	47 561	79 028
Planerat underhåll	-	-91 607
Reparationer hiss	81 322	37 160
Besiktning hiss	2 321	2 307
Serviceavtal hiss	7 471	29 325
Underhåll fastigheter	573 375	97 391
Underhåll ventilation	-	27 299
Underhåll tvättstuga	-	588
Avloppsrensning	5 710	-
Trädgårdskostnader	2 428	3 195
Övriga driftskostnader	31 547	11 133
Lyft ur fond för yttre underhåll	172 414	-
El fastighet	121 014	96 856
Uppvärmning	837 433	725 737
Vatten	75 931	56 220
Sophämtning	57 763	71 324
Fastighetsförsäkring	71 145	67 856
Inkasso/KFM-kostnader	180	-
Självrisk	44 000	-
Bredband	-	1 856
Kabel-TV	28 713	28 003
Fastighetsskatt	542 380	319 503
Summa	2 825 722	1 625 110

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lokalhyra	2 800	-
Programvaror	6 248	726
Förbrukningsmaterial	-	1 270
Gåvor	318	-
Kontorsmaterial	344	264
Fast telefoni	4 695	4 229
Mobiltelefoni	-	62
Datakommunikation	1 856	-
Porto	84	139
Revision, extern	30 674	71 276
Byggteknisk förvaltning	30 489	14 249
Övriga externa arvoden	275	-
Ekonomisk förvaltning	60 353	87 934
IT-tjänster	2 443	2 873
Konsultarvoden	-	21 780
Bankavgifter	1 950	3 186
Advokat- och rättegångskostnader	-	240 305
Övriga främmande tjänster	1 338	16 350
Medlemsavgifter	4 819	4 702
Övriga externa kostnader	-	256
Summa	148 686	469 601

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personal

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner och andra ersättningar	55 200	55 200
Summa	55 200	55 200
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	9 024	5 628
Totalt	64 224	60 828

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	315 078	314 946
Inventarier, verktyg och installationer	13 228	22 715
Summa	328 306	337 661

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 502 186	31 502 186
	<u>31 502 186</u>	<u>31 502 186</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 347 475	-6 032 529
-Årets avskrivning enligt plan	-315 078	-314 946
	<u>-6 662 553</u>	<u>-6 347 475</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 839 633	25 154 711
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	-	-
Taxeringsvärde byggnader:	79 000 000	54 200 000
Taxeringsvärde mark:	101 800 000	88 400 000
Vid årets slut	<u>180 800 000</u>	<u>142 600 000</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Värmedebitering lokaler	83 505	10 892
Fastighetsförsäkring	86 705	71 145
Kabel-TV/Bredband	6 019	5 879
Serviceavtal Elektro Relä AB	18 668	18 812
	<u>194 897</u>	<u>106 728</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2016-12-31	2015-12-31
SEB 37113913	0,37%	2018-12-28	8 000 000	8 000 000
SEB 38240323	0,42%	Löst	-	4 500 000
SEB 37113980	0,55%	Löst	-	500 000
SEB 39480239	0,49%	Löst	-	6 500 000
SEB 39408352	1,14%	2019-11-28	5 000 000	5 000 000
SEB 40534423	0,74%	2019-11-28	3 000 000	-
SEB 40534431	0,36%	2018-11-28	8 000 000	-
Summa skulder till kreditinstitut			24 000 000	24 500 000
Varav Långfristig del			24 000 000	24 500 000
Summa			24 000 000	24 500 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	-	24 000 000	-	24 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	5 225	10 503
Årsavgifter och hyror	1 081 393	956 903
EI	7 226	6 402
Värme	93 503	83 483
Extern revisor	35 000	35 000
Lyft ur fond för yttre underhåll	172 414	-
	<u>1 394 761</u>	<u>1 092 291</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa ställda säkerheter	31 500 000	31 500 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventalförpliktelser	-	-


Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har det konstaterats att varmvattensystemet behövs saneras. Nödvändiga åtgärder vidtagits och arbetet kommer att slutföras inom den närmaste tiden.

Underskrifter

Stockholm den 29/3 2017

Undertecknar i egenskap av suppleant


heif förare

~~Örran Gustafsson~~
~~Ledamot~~



Lars Svensson
Ledamot

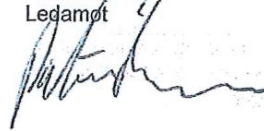


Axel Östergren
Ledamot

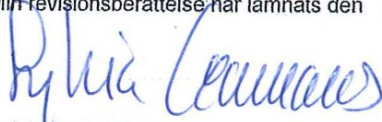
Tor Nordström
Ledamot



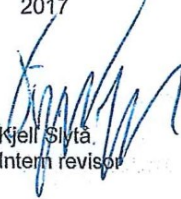
Patric Öhman
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2017


Sylvia Ceamanos
Extern revisor

Auktoriserad


Kjell Sivtä
Intern revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:ta Anna, org.nr 702002-2831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.¹

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har fullgjort mitt 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroende valde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 S:ta Anna, 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

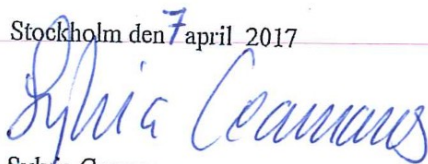
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar², årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

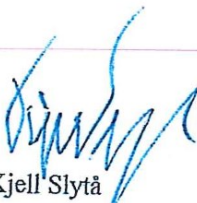
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 7 april 2017



Sylvia Ceamanos

Auktoriserad revisor



Kjell Slytå

Förtroendevald revisor