

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Påskrift av styrelse och revisor	11
Revisionsberättelse	
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 953 716 kr.

Föreningen äger fastigheten Läxan 8 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1948.

### Lägenhetsfördelning:

1 r o minikök	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	6	19	18	9	4	2

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	6	45

Total bostadsarea: 4 163 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 336 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 28 685 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 26 260 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Västernorrland.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Sundsvall har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter den senaste stämman 2016-05-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

## Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Pirjo Kriikkula	Ordförande	Stämman	2018
Sture Höglund	Vice ordförande	Stämman	2017
Sofia Persson	Sekreterare	Stämman	2017
Maria Lindbom	Ledamot	Stämman	2018
Patrik Caro	Ledamot	Extra stämma	2018

### *Styrelsesuppleanter*

Birgitta Henriksson		Stämman	2017
---------------------	--	---------	------

### Revisorer och övriga funktionärer

#### *Ordinarie revisorer*

KPMG AB i Sundsvall	Auktoriserad	Stämman
---------------------	--------------	---------

#### *Valberedning*

Per Arab		Stämman
Laila Buske		Stämman

#### *Vicevärd*

Sara Henriksson	Riksbyggen	Styrelsen
-----------------	------------	-----------

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 614 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 101 tkr och planerat underhåll för 2 147 tkr. I huvudsak har reparationskostnaderna bestått av vattenskada, elarbeten, tvättstugeutrustning och låssystem.

Några mindre reparationsarbeten har genomförts såsom byte golvbrunn, rengöring av avloppsventil, avluftning radventiler och återställning av motorvärmare.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll.	År
Fönsterbyte	2002
Målning trapphus	2005
Dräneringsarbete	2006
Iordningställande av utemiljö	2006
Byte lägenhetsdörrar	2008
Byte radiatorventiler	2009
Byte värmväxlare	2009
Avloppsledning	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
4 st fläktar i tvättstugor, Bragegatan 3 samt Vinkelgatan 1	13
Byte av tak	2 134

Planerat underhåll	År
Relining	2017

Årets resultat före fondförändring är 1 732 139 kr lägre än föregående år. Förändringen beror i huvudsak på ökad underhållskostnad i samband med den takomläggning som gjorts under verksamhetsåret. Resultat efter fondförändring visar på ett överskott om 111 878 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 339% till 474%.

I resultatet ingår avskrivningar med 355 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 131 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

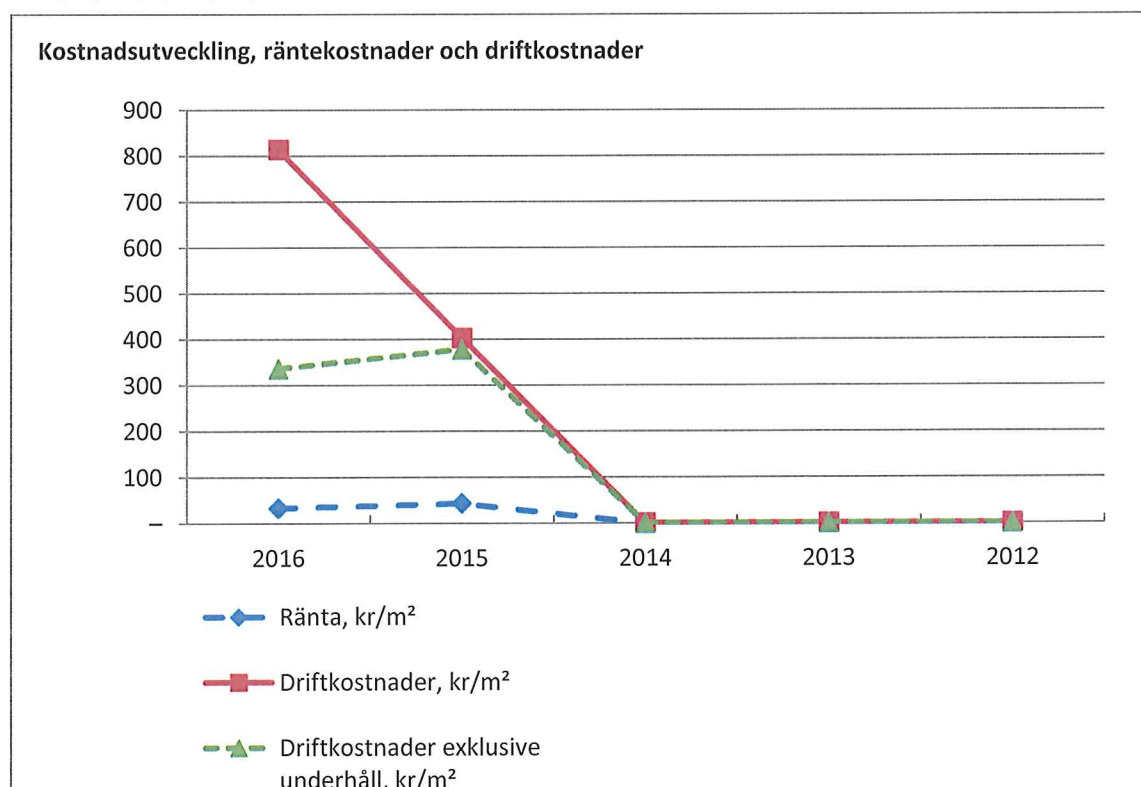
Föreningen anlitar Riksbyggen för sin förvaltning. Riksbyggen är miljöcertifierad enligt ISO 14001.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett.

## Miljö

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning*	2 975	2 728	2 834	2 787	2 738
Resultat efter finansiella poster	- 1 487	246	462	318	261
Årets resultat	- 1 487	246	462	318	261
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	89	89	-	-	-
Balansomslutning	9 742	10 881	8 931	-	-
Soliditet	6%	19%	20%	15%	12%
Likviditet	474%	339%	414%	313%	232%
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-400	-400	-400	-300	-200
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	-	-	1088	788	588
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	614	598	616	616	604
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	813	402	-	-	-
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	335	377	-	-	-
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	33	43	-	-	-
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	90	395	-	-	-
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 884	1 664	1 437	1 490	1 519

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Övrigt eget kapital	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 342	118 112	1 778 146	- 123 247	245 621
Disposition enl. årsstämmobeslut				245 621	- 245 621
Reservering underhållsfond			400 000	- 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 775 000	1 775 000	
Årets resultat					-1 486 878
Vid årets slut	24 342	118 112	403 146	1 497 374	-1 486 878

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	122 374
Årets resultat före fondförändring	-1 486 878
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 775 000
Summa överskott	10 496

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	10 496

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 974 718	2 834 081
Övriga rörelseintäkter	3	51 945	153 467
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>3 026 663</b>	<b>2 987 549</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 656 045	-1 807 195
Övriga externa kostnader	5	- 350 029	- 381 444
Personalkostnader	6	- 15 821	- 10 951
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 355 440	- 355 440
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 377 334</b>	<b>-2 555 030</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 350 671</b>	<b>432 519</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 038	6 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 148 244	- 193 196
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 136 206</b>	<b>- 186 898</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 486 878</b>	<b>245 621</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-1 486 878</b>	<b>245 621</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	5 618 971	5 262 411
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	–	595 031
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 618 971</b>	<b>5 857 442</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 618 971</b>	<b>5 857 442</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		6 749	4 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 696	38 422
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>52 445</b>	<b>43 254</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		–	3 050 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>3 050 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 070 666	1 929 819
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 070 666</b>	<b>1 929 819</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 123 111</b>	<b>5 023 073</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 742 082</b>	<b>10 880 515</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		118 112	118 112
Reservfond		24 342	24 342
Underhållsfond		403 146	1 778 146
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>545 600</b>	<b>1 920 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 497 374	- 123 247
Årets resultat		-1 486 878	245 621
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 496</b>	<b>122 374</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>556 096</b>	<b>2 042 974</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	8 316 224	7 353 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 316 224</b>	<b>7 353 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	158 726	129 976
Leverantörsskulder		102 131	728 199
Skatteskulder		8 229	4 875
Övriga skulder		212 001	262 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		388 675	358 618
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>869 761</b>	<b>1 483 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 742 082</b>	<b>10 880 515</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Om- och tillbyggnader före 2014	Linjär	10-20
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5
Byggnader, tak	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 555 529	2 490 309
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–	- 35 001
Hyror, bostäder	50 612	49 620
Hyror, lokaler	143 173	132 207
Hyror, garage	29 760	30 129
Hyror, p-platser	73 800	73 730
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 6 300	- 12 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 150	–
Elavgifter	128 294	105 688
	<u>2 974 718</u>	<u>2 834 081</u>

*I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga avgifter	–	48 900
Övriga ersättningar	6 000	6 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	25	33
Inkassointäkter	720	–
Försäkringsersättningar	45 200	98 534
	<u>51 945</u>	<u>153 467</u>

## Not 4 Driftkostnader

Reparationer	101 153	296 615
Underhåll	2 147 152	109 539
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	82 930	79 180
Försäkringspremier	54 056	45 503
Kabel- och digital-TV	51 316	50 716
Städning gemensamma utrymmen	8 563	1 257
Övriga utgifter, köpta tjänster	13 784	2 702
Snö- och halkbekämpning	18 519	45 750
Drift och förbrukning, övrigt	86	6 066
Förbrukningsmateriel	4 256	12 058
Vatten	211 602	221 806
El	210 205	210 658
Uppvärmning	673 450	639 224
Sophantering och återvinning	78 973	86 121
	<u>3 656 045</u>	<u>1 807 195</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	315 792	331 349
IT-kostnader	6 874	6 284
Juridiska kostnader	1 860	–
Arvode, yrkesrevisorer	11 875	–
Möteskostnader	5 473	5 961
Kreditupplysningar	2 574	–
Kontorsmateriel	–	641
Telefon och porto	331	2 836
Bankkostnader	600	3 835
Övriga externa kostnader	4 650	30 538
	<u>350 029</u>	<u>381 444</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	9 750	8 850
Arvode vicevärd/uppdragstagare	3 000	–
Föreningsvald revisor	–	550
Pensionskostnader	–	450
Summa	<u>12 750</u>	<u>9 850</u>
Sociala kostnader	<u>3 071</u>	<u>1 101</u>
	<u>15 821</u>	<u>10 951</u>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	<u>355 440</u>	<u>355 440</u>
	355 440	355 440

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	11 002	6 338
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	999	–
Övriga ränteintäkter	37	- 40
	<u>12 038</u>	<u>6 298</u>

**Not 9 Resultat**

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 486 878 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -111 878 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	13 901 504	13 901 504
Mark	45 948	45 948
	<u>13 947 452</u>	<u>13 947 452</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	712 000	–
	<u>712 000</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>14 659 452</u>	<u>13 947 452</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-8 685 041	-8 329 601
	<u>-8 685 041</u>	<u>-8 329 601</u>
Årets avskrivning byggnader	- 355 440	- 355 440
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 040 481</u>	<u>-8 685 041</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>5 618 971</u>	<u>5 262 411</u>
<b>Varav</b>		
Byggnader	5 573 023	5 216 463
Mark	45 948	45 948
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	19 800 000	18 600 000
lokaler	685 000	460 000
mark	8 200 000	7 200 000
Totalt taxeringsvärde	<u>28 685 000</u>	<u>26 260 000</u>

#### **Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

Pågående om- och tillbyggnader	–	595 031
	–	<u>595 031</u>

#### **Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	8 474 950	7 483 676
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 158 726	- 129 976
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>8 316 224</u>	<u>7 353 700</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya- och/eller omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2018-10-30	1 150 000		23 000	1 127 000
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-06-30		1 150 000	5 750	1 144 250
STADSHYPOTEK	1,27%	2019-04-30	727 876		15 324	712 552
STADSHYPOTEK	1,32%	2019-09-01	1 242 244		27 152	1 215 092
STADSHYPOTEK	1,40%	2017-03-07	453 462		4 852	448 610
STADSHYPOTEK	1,47%	2020-04-30	726 788		15 628	711 160
STADSHYPOTEK	1,63%	2021-06-01		457 500	2 500	447 500
STADSHYPOTEK	1,88%	2017-09-30	455 201		4 752	450 449
STADSHYPOTEK	2,72%	2026-03-01		1 103 300	33 660	1 013 540
STADSHYPOTEK	2,92%	2018-01-30	1 217 185		12 388	1 204 797
STADSHYPOTEK	4,67%	2016-03-01	1 058 420		11 220	
STADSHYPOTEK	4,72%	2016-06-01	452 500		2 500	
			<b>7 483 676</b>	<b>2 710 800</b>	<b>158 726</b>	<b>8 474 950</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 158 726 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

#### **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

##### *Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	8 667 000	8 667 000
Summa ställda panter	<u>8 667 000</u>	<u>8 667 000</u>

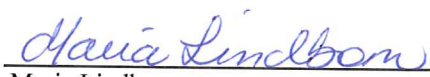
*AM*

Sundsvall 2017-05-10

  
Pirjo Kriikkula

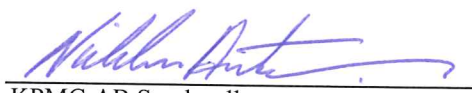
  
Sture Höglund

  
Sofia Persson

  
Maria Lindbom

  
Patrik Caro

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-11

  
KPMG AB Sundsvall  
Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Läxan, org. nr 789200-1533

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Läxan 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 för 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 april 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 upp-lyser, 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

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.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 BRF Läxan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlopande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Sundsvall den 11 maj 2017

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor