



# Årsredovisning 2016

Brf Sankt Göran 3

Org. 716425-8076

AF J JA

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentiaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentiaforvaltning.se)  
[www.agentiaforvaltning.se](http://www.agentiaforvaltning.se)

AF  
2A 07

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Sankt Göran 3 i Stockholms kommun förvärvades 2014-12-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Maria Prästgårdsgatan 10 och Björngårdsgatan 8. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 670 kvm, varav 2 451 kvm utgör lägenhetsyta och 219 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök  
8 st 3 rum och kök  
14 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 22 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte pump	2015
Fönsterrenovering vindslgh	2015
Renovering skorstenar	2015

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1987-05-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-10-20. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 33 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33. Under året har 2 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Astrid Friberg	ledamot
Lena Jansson	ledamot
Johanna Augustin	ledamot
Kristina Smith	ledamot
Lars Tallert	ledamot
Anna Berlin	suppleant
Maud Herslöf	suppleant
Hans Sjöbeck	suppleant



Till **revisor** har Staffan Zander, Mapema valts. Inga Brandell valdes till förtroendevald revisor.

**Valberedningen** består av Sören Larsson, Björn Pålsson och Monica Häger varav den förste är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 17 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är -1 331 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -649 Kkr. Förändringen beror främst på de underhållsåtgärder som utförts under året och listas till höger. Totalt uppgår de kostnaderna till 894 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 580 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -751 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med -2,7 MKkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har byggt balkonger samt investerat i säkerhetsdörrar för totalt 3 Mkr. För att finansiera balkongbygget har kapitaltillskott från medlemmarna gjorts med 1,2 Mkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Vindsprojekt	68
Fönster- och fasadrenovering	747
Stambyte	79

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 10 650 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet används föreningens sparade medel, som våren 2017 uppgår till ca 11 000 Kkr, samt medel som samlas via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten, dvs ca 60 Kkr årligen. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Uppfräschning av gården	2017	100
Stambyte badrum	2017	6 000
Balkonger MP 10	2017	50
Målning av trapphus	2018	300
Utbyte radiatorventiler	2020	150
Fönsterrenovering mot gatan	2020	450
Utbyte tätskikt terassbjälklag gården	2023	1 600
Fasadrenovering gård och mot gatan	2025	2 000

Handwritten notes in blue ink: "AF 7A 07" and some illegible scribbles.



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Kapitaltillskott
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>94 795 219</b>	<b>11 558</b>	<b>0</b>	<b>-18 020</b>	<b>-649 504</b>	<b>319 063</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			46 180	-46 180		
Balanseras i ny räkning				-649 504	649 504	
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-1 330 873	1 240 564
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>94 795 219</b>	<b>11 558</b>	<b>46 180</b>	<b>-713 704</b>	<b>-1 330 873</b>	<b>1 559 627</b>

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 797	1 641	82
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 331	-650	-18
Soliditet, %	78	78	77
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	578	506	573
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 666	11 666	12 909
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	42 913	42 913	42 586
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,57	1,69	1,8
Fastighetens belåningsgrad, % **	24	24	24

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

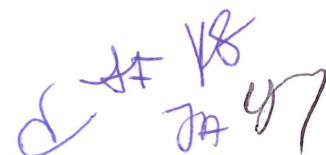
## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-713 704
Årets resultat	<u>-1 330 873</u>
	-2 044 577
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	61 044
Ur yttre fond ianspråk tas	-46 180
I ny räkning överföres	<u>-2 059 441</u>
	-2 044 577

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 791 338	1 641 291
Övriga rörelseintäkter	2	6 000	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 797 338</b>	<b>1 641 291</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 829 681	-1 132 228
Övriga externa kostnader	4	-270 938	-192 715
Personalkostnader	5	-45 964	-23 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-579 611	-509 142
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 726 194</b>	<b>-1 857 741</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-928 856</b>	<b>-216 450</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		111	3 946
Räntekostnader		-402 128	-437 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 017</b>	<b>-433 054</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 330 873</b>	<b>-649 504</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 330 873</b>	<b>-649 504</b>



## BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	108 829 166	106 437 825
Pågående nyanläggningar		0	10 940
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 829 166</b>	<b>106 448 765</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 829 166</b>	<b>106 448 765</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		27 661	19 610
Övriga fordringar		138 889	6 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 572	46 209
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>224 122</b>	<b>72 569</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 003 946	5 003 946
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 003 946</b>	<b>5 003 946</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>6 608 538</b>	<b>9 261 462</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 836 606</b>	<b>14 337 977</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 665 772</b>	<b>120 786 742</b>

AF VS  
JA JT



# BALANSRÄKNING

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	94 806 777	94 806 777
Kapitaltillskott	1 559 627	319 063
Reservfond	46 180	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>96 412 584</b>	<b>95 125 840</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-713 704	-18 020
Årets resultat	-1 330 873	-649 504
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 044 577</b>	<b>-667 524</b>

#### Summa eget kapital

94 368 007 94 458 316

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	25 769 982	25 597 602
Övriga skulder	65 890	65 890
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 835 872</b>	<b>25 663 492</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	0	172 380
Leverantörsskulder	113 831	17 706
Aktuell skatteskuld	82 775	26 103
Övriga skulder	-3 406	34 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 693	414 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>461 893</b>	<b>664 934</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

120 665 772 120 786 742

## KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-928 856	-216 450
Avskrivningar	579 611	509 142
Erhållen ränta mm	111	3 946
Erlagd ränta	-402 128	-437 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-751 262</b>	<b>-140 362</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 051	-19 610
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-143 502	-9 857
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	96 125	17 706
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-126 787	353 396
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-933 477</b>	<b>201 273</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-2 970 952	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-10 940
Omklassificering av pågående nyanläggningar	10 940	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 960 012</b>	<b>-10 940</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	9 495 889
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	11 558
Kapitaltillskott	1 240 564	319 063
Amortering långfristiga lån	0	-20 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 240 564</b>	<b>9 806 210</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-2 652 925</b>	<b>9 996 543</b>
Likvida medel vid årets början	14 265 408	4 268 865
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 612 484</b>	<b>14 265 408</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år (1 %)

Fastighetsförbättringar 10-100 år (1-10 %)

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 1	Årsavgifter & hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgift bostäder	1 277 321	1 117 573
	Hyresintäkter bostäder	266 702	294 487
	Hyresintäkter lokaler	220 255	218 400
	Övriga intäkter	27 060	10 831
	<b>Summa årsavgifter &amp; hyresintäkter</b>	<b>1 791 338</b>	<b>1 641 291</b>

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Övriga intäkter	-6 000	0
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>-6 000</b>	<b>0</b>

AF VB  
TA YJ



## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fastighetsskötsel	30 347	29 508
	Städ och entremattor	61 254	56 571
	Reparation och underhåll	990 346	376 428
	El	58 304	55 838
	Fjärrvärme	408 771	386 138
	Vatten	51 971	45 605
	Renhållning/sophämtning	50 437	43 869
	Försäkringspremier	48 944	47 282
	Fastighetsskatt/avgift	56 672	26 103
	Övriga driftkostnader	72 635	64 886
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 829 681</b>	<b>1 132 228</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Ekonomisk förvaltning	40 839	39 252
	Revision	37 365	11 795
	Kostn för styrelsemöte	0	10 897
	Konsultarvoden	176 730	92 367
	Servicavg till brf-organisation	4 883	3 417
	Bankkostnad	2 252	274
	Inkassokostnader	193	59
	Övriga externa kostnader	8 676	34 654
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>270 938</b>	<b>192 715</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Styrelsearvoden	34 975	18 000
	Sociala avgifter	10 989	5 656
	<b>Summa</b>	<b>45 964</b>	<b>23 656</b>

AF 18  
JA 16

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	106 970 680	106 970 680		
	Årets anskaffning	2 960 012	0		
	Omklassificeringar	10 940	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 941 632	106 970 680		
	Ingående avskrivningar	-532 855	-23 713		
	Årets avskrivningar	-579 611	-509 142		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 112 466	-532 855		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 829 166</b>	<b>106 437 825</b>		
	Redovisat värde byggnader	52 772 638	50 381 297		
	Redovisat värde mark	56 056 528	56 056 528		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>108 829 166</b>	<b>106 437 825</b>		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	61 044 000 24 044 000	46 180 000 21 980 000		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31		
	Förutbetald försäkring	39 211	45 305		
	Förutbetalt arvode Deloitte	10 537	0		
	Bredband & Kabel-tv	939	904		
	Övriga förutbetalda kostnader	6 885	0		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>57 572</b>	<b>46 209</b>		
Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31		
	Depositioner	65 890	65 890		
	Amortering inom 2 till 5 år	0	689 520		
	Amortering efter 5 år	25 769 982	24 908 082		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 835 872</b>	<b>25 663 492</b>		
Kreditgivare		Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
	SEB		0,39		8 618 724
	SEB	2019-12-28	1,73		8 618 724
	SEB	2022-12-28	2,40		8 532 534
	<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>25 769 982</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>25 769 982</b>

AF 18  
72 47

## NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	110 437	145 364
	Upplupen ränta SEB	2 900	4 379
	Upplupet arvode inkl soc acg	45 964	0
	Upplupen kostnad fjärrvärme	61 062	54 186
	Övriga upplupna kostnader	48 330	210 242
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>268 693</b>	<b>414 171</b>

### Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 856 172	25 856 172
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 856 172</b>	<b>25 856 172</b>

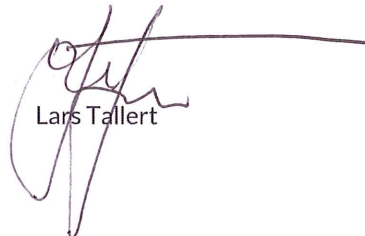
Stockholm 2017-0907

  
Lena-Cecilia Jansson

  
Astrid Friberg

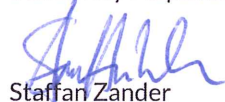
  
Johanna Augustin

  
Kristina Smith

  
Lars Tallert

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2017.

Baker Tilly Mapema AB

  
Staffan Zander

Auktoriserad revisor / Medlem i Far

Inga Brandell  
Förtroendevald revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sankt Göran 3, org.nr 716425-8076

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sankt Göran 3 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.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 Sankt Göran 3 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.







*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 mitt 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 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 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 räkenskaper. 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.

Nacka den 10 april 2017

Baker Tilly Mapema

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

