

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Reservoarpennan 5



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 5

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-10 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-09 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Martin Svensson	Ordförande	
Eric Entrena	Vice ordförande	
Ashkan Abbasi	Sekreterare	Flyttat feb-17 ej i styrelsen
Hannes Lind Modin	Kassör	
Olof Bruce	Ledamot	
Maria Kaarto	Ledamot	
Kristi Kallas	Ledamot	

Erik Ahlmark	Suppleant
Magnus Borgman	Suppleant
Mikael Sahleström	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ashkan Abbasi, Erik Ahlmark, Magnus Borgman, Olof Bruce, Eric Entrena, Maria Kaarto, Kristi Kallas, Hannes Lind Modin, Mikael Sahleström och Martin Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

### Valberedning

Helena Dahlin

Maya Degerlund

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RESERVOARPENNAN 5	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme från Fortum.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

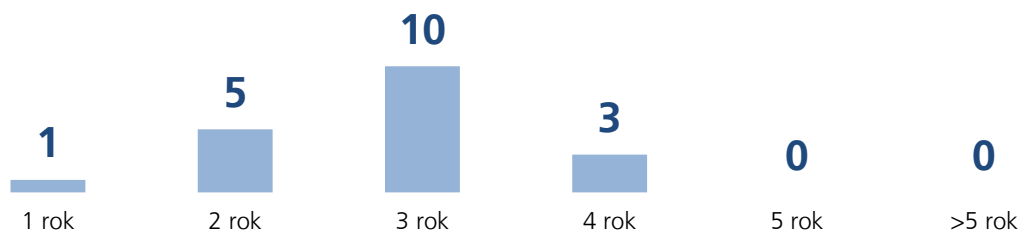
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 163 m<sup>2</sup>, varav 1 080 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 83 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Boende	54 m <sup>2</sup>	
Förråd	22 m <sup>2</sup>	
Förråd	9 m <sup>2</sup>	
Förråd	31 m <sup>2</sup>	
Garage	20 m <sup>2</sup>	

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Elstambyte	2000
Rörstambyte	2000
Omläggning av tak	1998
Omputsning av fasad	1998

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

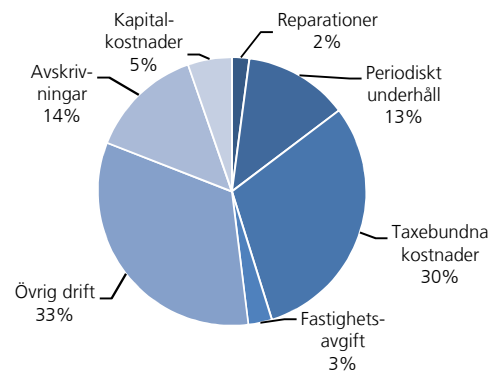
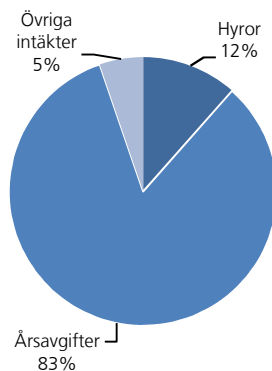
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Kall- och jouravtal	Fastighetsägarna Stockholm AB

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>674 120</b>	<b>501 708</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	868 821	868 997
Finansiella intäkter	186	222
Minskning kortfristiga fordringar	0	24 237
	<b>869 007</b>	<b>893 456</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	723 650	584 122
Finansiella kostnader	47 715	83 495
Ökning av kortfristiga fordringar	500	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 412	53 427
	<b>774 277</b>	<b>721 044</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>768 850</b>	<b>674 120</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>94 730</b>	<b>172 412</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har framförallt löpande underhåll på fastigheten genomförts. Föreningen har även genomfört OVK. Vidare har föreningen tecknat avtal med IP-only om installation av fiberoptisk lösning i samtliga lägenheter under 2017. Föreningen har också tagit fram regelverk för korttidsuthyrning av lägenheter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	714	714	714	680
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	562	558	594	586
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 032	5 032	5 032	5 032
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	30	26	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	159	153	130	185
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	20	20	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	72	160	169
Soliditet (%)	60	60	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-25	77	-22	11
Nettoomsättning (tkr)	869	869	842	788

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 080 m<sup>2</sup> bostäder och 83 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 583 344	0	0	7 583 344
Upplåtelseavgifter	265 211	0	0	265 211
Fond för yttre underhåll	486 320	55 566	0	430 754
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 334 875</b>	<b>55 566</b>	<b>0</b>	<b>8 279 309</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-349 886	-55 566	77 271	-371 592
Årets resultat	-25 288	-25 288	-77 271	77 271
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-375 174</b>	<b>-80 854</b>	<b>0</b>	<b>-294 320</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 959 701</b>	<b>-25 288</b>	<b>0</b>	<b>7 984 989</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-25 288
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-294 320
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-55 566</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-375 174</b>

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

<u>112 425</u>
<b>-262 749</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	868 821	868 997
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>868 821</b>	<b>868 997</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-606 078	-493 425
Övriga externa kostnader	Not 4	-117 572	-90 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-122 929	-124 330
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-846 579</b>	<b>-708 452</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>22 241</b>	<b>160 544</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 715	-83 495
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 529</b>	<b>-83 273</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-25 288</b>	<b>77 271</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-25 288</b>	<b>77 271</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 6	12 356 079
Maskiner och inventarier	Not 7	12 470 233
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 373 629</b>	<b>12 496 558</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 376 429</b>	<b>12 499 358</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	36 721	36 721
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	794 849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>831 570</b>	<b>736 340</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>831 570</b>	<b>736 340</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 207 999</b>	<b>13 235 698</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 848 555	7 848 555
Fond för yttre underhåll	Not 10	486 320	430 754
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 334 875</b>	<b>8 279 309</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-349 886	-371 592
Årets resultat		-25 288	77 271
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-375 174</b>	<b>-294 320</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 959 701</b>	<b>7 984 989</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 092 000	5 092 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 092 000</b>	<b>5 092 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		37 735	37 787
Skatteskulder		50 209	49 300
Övriga skulder		0	188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	68 354	71 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>156 298</b>	<b>158 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 207 999</b>	<b>13 235 698</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	120 år	120 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	723 066	723 066
Hyror bostäder	80 209	79 611
Hyror lokaler	4 614	4 610
Hyror garage moms	0	750
Hyror garage	9 600	3 200
Hyror förråd	5 700	8 330
Bredbandsintäkter	45 600	49 400
Öresutjämning	32	29
	<b>868 821</b>	<b>868 997</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	11 192	10 776
	Fastighetskötsel gård beställning	0	2 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	0
	Myndighetstillsyn	0	6 825
	Gemensamma utrymmen	0	139
	Gård	6 737	5 083
	Serviceavtal	7 106	6 883
	Förbrukningsmateriel	1 523	644
	Fordon	1 629	1 553
		<b>38 187</b>	<b>34 403</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	7 422	2 200
	Lås	2 974	267
	Installationer	0	7 231
	VVS	7 803	0
	Elinstallationer	0	15 084
	Mark/gård/utemiljö	0	7 499
		<b>18 199</b>	<b>32 281</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	35 425	0
	Tak	77 000	0
		<b>112 425</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 588	34 998
	Värme	185 373	178 431
	Vatten	26 391	23 786
	Sophämtning/renhållning	24 360	23 320
	Grovsopor	3 267	2 953
		<b>272 979</b>	<b>263 488</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 619	19 044
	Tomträttsavgäld	70 600	70 600
	Kabel-TV	48 757	48 712
		<b>138 976</b>	<b>138 356</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 312</b>	<b>24 897</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>606 078</b>	<b>493 425</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Hysesförluster	200	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 438	13 438
	Föreningskostnader	326	1 011
	Styrelseomkostnader	0	4 166
	Fritids- och trivselkostnader	3 819	888
	Förvaltningsarvode	61 987	59 512
	Förvaltningsarvodena övriga	0	5 626
	Administration	1 828	1 706
	Konsultarvode	31 625	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
		<b>117 572</b>	<b>90 698</b>

<b>Not 5</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	112 904	113 055
	Förbättringar	1 250	2 500
	Inventarier	8 775	8 775
		<b>122 929</b>	<b>124 330</b>
<b>Not 6</b>	BYGGNADER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 627 880	13 627 880
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 627 880</b>	<b>13 627 880</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 157 647	-1 042 092
	Årets avskrivningar enligt plan	-114 154	-115 555
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 271 801</b>	<b>-1 157 647</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 356 079</b>	<b>12 470 233</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 486 000	8 714 000
	Taxeringsvärde mark	8 036 000	7 414 000
		<b>18 522 000</b>	<b>16 128 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 400 000	16 000 000
	Lokaler	122 000	128 000
		<b>18 522 000</b>	<b>16 128 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 7</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	49 365	49 365
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 365</b>	<b>49 365</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-23 040	-14 265
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 775	-8 775
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-31 815</b>	<b>-23 040</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>17 550</b>	<b>26 325</b>

<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Skattekonto	25 999	25 499	
	Klientmedel hos SBC	768 850	674 120	
		<b>794 849</b>	<b>699 619</b>	
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Vid årets början	430 754	448 493	
	Reservering enligt stadgar	55 566	48 384	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-66 123	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>486 320</b>	<b>430 754</b>	
<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Swedbank	0,880 %	2 256 000	2 256 000
	Swedbank	0,950 %	2 256 000	2 256 000
	Swedbank	0,938 %	580 000	580 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 092 000</b>	<b>5 092 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>5 092 000</b>	<b>5 092 000</b>
<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	8 324 000	8 324 000	
<b>Not 13</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			

- Utifrån underhållsplanen har taksäkerheten på fastigheten förbättrats.
- Föreningens gruppavtal med Comhem har sagts upp.
- Under 2017 kommer trapphusfönster att renoveras.

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	9 893	10 145
	Förutbetalda avgifter och hyror	58 461	61 290
		<b>68 354</b>	<b>71 435</b>

## Styrelsens underskrifter

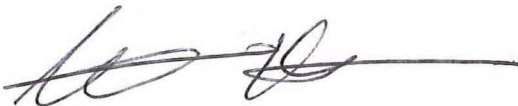
HÄGERSTEN den 18/4 2017



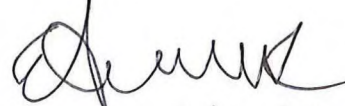
Martin Svensson  
Ordförande



Eric Entrena  
Vice ordförande



Hannes Lind Modin  
Kassör



Maria Kaarto  
Ledamot

Erik Ahlmark  
Suppleant



Olof Bruce  
Ledamot



Kristi Kallas  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2017  
KPMG



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Reservoarpenan 5, org. nr 769605-7988

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Reservoarpenan 5 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 Reservoarpenan 5 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Solna den 5 maj 2017

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor