

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Asken 16

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 2006 och 2019.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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 1999-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ulf Enhörning	Ledamot
Ewa Laestander	Ledamot
Johan Nordenfelt	Ledamot
Dany Palm	Ledamot

Pär Mårtensson	Suppleant
Tomas Zimmermann	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Annette Frykberg	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Anna Krasse Wallin	
Patrik Walldov	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Asken 16	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1917 och består av 1 flerbostadshus.

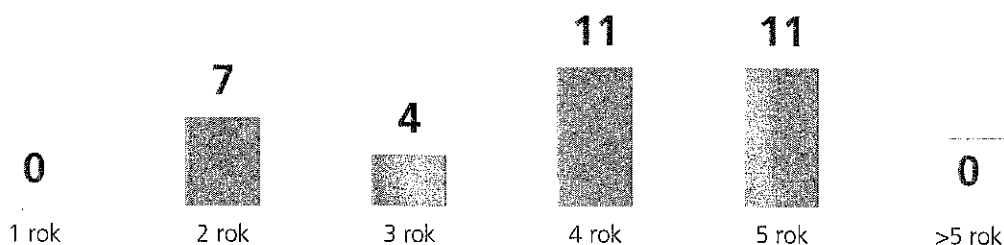
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 160 m², varav 4 264 m² utgör lägenhetsyta och 896 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Detaljhandel	78 m ²	2017-11-30
Detaljhandel	299 m ²	2018-02-28
Showroom	98 m ²	2019-05-31
Kontor	420 m ²	2019-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2016-01-19.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Säkerhetshöjande åtgärder hiss 1B	2016 - 2017	Årliga kontroller av hissarna sker. Brf planerar teknisk uppdatering och säkerhetshöjande åtgärder ffa hiss 1B. Fortlöpande förbättringsarbeten under 2014 och 2015 har genomförts.
OVK lokaler	2014 - 2018	OVK genomfördes under 2014, arbeten beräknas fortsätta 2016-2017.
OVK bostäder	2014 - 2018	Obligatoriska kontroller inleddes under 2014, beräknas fortsätta under 2016-2017.
Entréportar	2011 - 2013	Ny entrédörr och lås/öppningsmekanism i 1B installerades under 2012. Löpande underhåll av portarna och mekanismerna sker varje år.
Omputsning av fasad	2011 - 2013	Partiell uppfräschning av fasad mot gård har genomförts under 2012 & 2013. Följs upp kontinuerligt.
Renovering av trapphusen	2010 - 2011	Uppfräschning av trapphusen i 1A och primärt 1B under december 2010. Inga ytterligare åtgärder planerade.
Innergården	2010 - 2012	Underhåll av gården sker löpande. Under 2012 gjordes en omfattande ansiktslyftning och ny dränering lades ned.
Elstambyte	2010	Inget behov för närvarande, dock har vissa förbättringsarbeten skett i samband med trapphusrenovering.
Balkonger	2010	Medlems ansvar. Nyinstallationer genomfördes under 2010. Trapphus- samt vådringsbalkonger målades 2012.
Översyn av hiss i 1A	2009 - 2014	Översyn genomförd 2014. Estetisk renovering skedde 2015. Årliga kontroller sker.
Värmeväxlare	2007	Nyinstallerad under 2007. Ingen planerad åtgärd i nuläget.
Rörstambyte	2006 - 2008	90 % av fastighetens stammar är bytta eller befunna i gott skick sedan 2006. Resterande sker löpande genom kontroll och eventuellt åtgärdande i samband med att boende genomför renovering av badrum.
Omläggning av tak	2004	Nytt tak 2004.

Planerat underhåll	År
Ventilation- större projekt och genomförande i bostäder och lokaler har börjat projekteras.	2016-2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

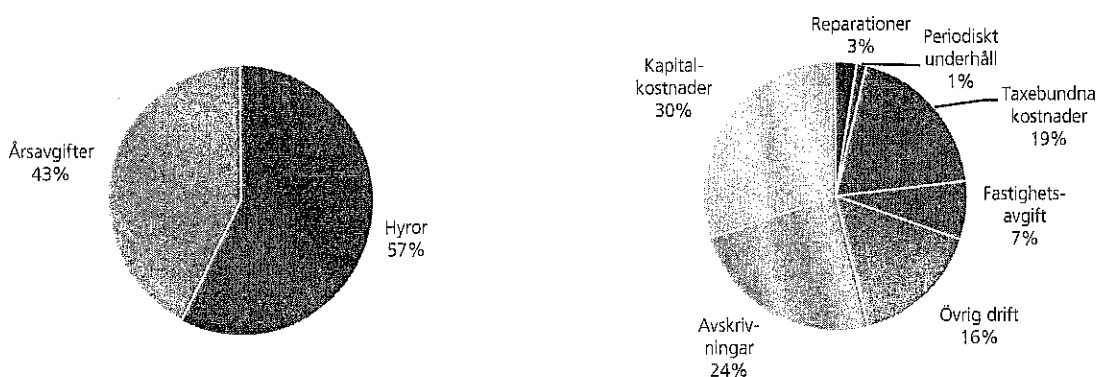
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem & Stockholms Stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Fortum
Avfallshämtning	Liselotte-Lööf
Fjärrvärme	Fortum
Teknisk fastighetsjour	Securitas
Hissmekanik	Hissgruppen
Låsteknik	Nybergs Lås
Snöröjning av tak	WM-tak
Fastighetsskötsel	P O S Fastighetsvård
Städning	Helgeborgs Städtjänst

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	2 687 010	2 399 480
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 412 197	4 404 683
Finansiella intäkter	1 747	10 293
Minskning kortfristiga fordringar	29 723	0
Balkongfond	14 404	13 344
	4 458 071	4 428 320
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 788 047	2 066 309
Finansiella kostnader	1 154 198	1 394 709
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-20 963	172 901
Ökning av kortfristiga fordringar	0	32 902
Minskning av långfristiga skulder	235 040	235 040
Minskning av kortfristiga skulder	4 272	238 930
	3 160 593	4 140 790
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 984 487	2 687 010
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 297 478	287 530

*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

- Arbetet med OVK har fortsatt, framför allt för att genomföra nödvändiga förbättringar i lokaler.
- Styrelsen har tagit fram en ny brandskyddspolicy som har implementerats med genomgång av checklista som dokumenteras varje kvartal.
- Förbättringsåtgärder har vidtagits vid portarna (bl.a. har trätavlorna bytts ut).
- På grund av värmeproblem har ett arbete påbörjats där installationen av balkongdörrarna har reklamerats - ärendet kvarstår för 2017.
- Styrelsen har under året påbörjat ett kartläggningsarbete för att öka detaljkunskapen om stammarnas kvalitet och säkerställa vilka begränsade områden där stammar ej har bytts. Ärendet kommer att pågå under 2017
- Justering har skett av vissa element med problem som följd av den större uppdateringen av värmesystemet som skett tidigare.
- Säkerheten på taken för snöröjare och sotare har höjts ytterligare genom att wire har bytts ut.
- Hissäkerheten har höjts genom att nödvändiga förbättringsarbeten har genomförts framförallt i hissen i 1B där uppdatering av motvikt mm skett.
- Fasaden på innergården har undersökts för att säkerställa att det inte råder något fuktproblem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	438	438	438	438
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 817	2 723	2 732	2 730
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 818	12 874	12 929	12 956
Elkostnad/m ² totalyta	12	10	12	19
Värmekostnad/m ² totalyta	100	96	79	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	10	11	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	224	269	320	325
Soliditet (%)	64	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	548	43	-1 038	-247
Nettoomsättning (tkr)	4 391	4 388	4 394	4 401

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 264 m² bostäder och 896 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	93 777 715	0	0	93 777 715
Upplåtelseavgifter	7 059 029	0	0	7 059 029
Fond för yttre underhåll	1 336 915	500 000	-297 782	1 134 697
Balkongfond	73 972	14 404	0	59 568
S:a bundet eget kapital	102 247 631	514 404	-297 782	102 031 009
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 280 912	-500 000	341 201	-4 122 114
Årets resultat	548 193	548 193	-43 419	43 419
S:a ansamlad förlust	-3 732 719	48 193	297 782	-4 078 694
S:a eget kapital	98 514 912	562 597	0	97 952 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	548 193
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 780 912
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	-3 732 719

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

48 118
-3 684 601

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 390 522	4 388 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 675	16 399
Summa rörelseintäkter		4 412 197	4 404 683
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 421 514	-1 706 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 115	-126 515
Personalkostnader	Not 6	-247 418	-233 308
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-923 506	-910 539
Summa rörelsekostnader		-2 711 553	-2 976 848
RÖRELSERESULTAT		1 700 645	1 427 835
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 747	10 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 154 198	-1 394 709
Summa finansiella poster		-1 152 451	-1 384 416
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		548 193	43 419
ÅRETS RESULTAT		548 193	43 419

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	150 648 447	151 592 916
Summa materiella anläggningstillgångar	150 648 447	151 592 916
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	150 648 447	151 592 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 173 393	1 830 271
Summa kortfristiga fordringar	2 173 393	1 830 271
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 090 573	1 165 941
Summa kassa och bank	2 090 573	1 165 941
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 263 966	2 996 212
SUMMA TILLGÅNGAR	154 912 413	154 589 128

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 836 744	100 836 744
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 336 915	1 134 697
Balkongfond		73 972	59 568
Summa bundet eget kapital		102 247 631	102 031 009
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 280 912	-4 122 114
Årets resultat		548 193	43 419
Summa fritt eget kapital		-3 732 719	-4 078 694
SUMMA EGET KAPITAL		98 514 912	97 952 315
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	54 422 985	54 658 025
Summa långfristiga skulder		54 422 985	54 658 025
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	235 040	235 040
Leverantörsskulder		100 240	83 229
Skatteskulder		548 863	581 661
Övriga skulder		104 743	104 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	985 630	974 474
Summa kortfristiga skulder		1 974 516	1 978 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 912 413	154 589 128

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboksutet. 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.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Föreningsbalkong	40 år	40 år
Tak	20 år	20 år
Fiber	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 866 695	1 866 695
Hyror lokaler momspliktiga	1 369 476	1 368 205
Hyror lokaler	1 154 328	1 153 359
Öresutjämning	23	24
	4 390 522	4 388 284

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	21 675	16 399
	21 675	16 399

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	14 730	36 825
	Fastighetsskötsel beställning	6 575	714
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 142
	Snöröjning/sandning	19 475	42 749
	Städning entreprenad	64 179	53 586
	Mattvätt/Hyrmattor	8 966	8 434
	Sotning	2 430	0
	Hissbesiktning	2 443	2 332
	Gemensamma utrymmen	0	20 327
	Gård	3 664	4 491
	Serviceavtal	11 208	5 077
	Förbrukningsmateriel	10 300	9 675
	Teleport/hissanläggning	1 399	2 799
	Störningsjour och larm	0	5 715
		145 370	200 866
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	42 731	22 534
	Entré/trapphus	0	2 578
	Lås	5 039	9 946
	VVS	0	53 691
	Värmeanläggning/undercentral	3 331	0
	Ventilation	0	30 360
	Elinstallationer	10 604	0
	Hiss	6 880	18 331
	Fönster	0	3 673
	Mark/gård/utemiljö	6 921	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 636	1 548
	Vattenskada	28 272	0
		105 414	142 661
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	47 683
	Gemensamma utrymmen	0	250 098
	VVS	48 118	0
		48 118	297 782
	Taxebundna kostnader		
	El	60 802	50 926
	Värme	513 994	497 243
	Vatten	59 594	49 534
	Sophämtning/renhållning	53 961	50 887
	Grovsopor	57 563	52 337
		745 913	700 926
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 225	58 471
	Kabel-TV	8 020	7 587
	Bredband	34 610	23 174
		102 855	89 232
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	273 844	275 019
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 421 514	1 706 486

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	5 357	5 199
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 625
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 431	17 431
	Föreningskostnader	10 798	10 141
	Styrelseomkostnader	11 490	9 592
	Förvaltningsarvode	63 297	60 805
	Administration	4 202	11 977
	Korttidsinventarier	0	4 905
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	4 840
		119 115	126 515

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	188 675	178 150
	Sociala kostnader	58 743	55 158
		247 418	233 308

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	670 115	670 115
	Förbättringar	253 391	240 424
		923 506	910 539

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	157 974 929	157 802 028
	Nyanskaffningar	-20 963	172 901
	Utgående anskaffningsvärde	157 953 966	157 974 929
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 382 013	-5 471 474
	Årets avskrivningar enligt plan	-923 506	-910 539
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 305 519	-6 382 013
	Planenligt restvärde vid årets slut	150 648 447	151 592 916
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	88 528 481	88 528 481
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	56 400 000
	Taxeringsvärde mark	94 200 000	87 000 000
		148 200 000	143 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	125 000 000	120 000 000
	Lokaler	23 200 000	23 400 000
		148 200 000	143 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	277 460	309 202
	Klientmedel hos SBC	1 893 914	1 521 069
	Inkasso	2 019	0
		2 173 393	1 830 271
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 134 697	1 379 841
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-297 782	-745 144
	Vid årets slut	1 336 915	1 134 697

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	3,050 %	11 045 995	11 281 035	2017-06-28
SEB	2,850 %	21 915 595	21 915 595	2018-03-28
SEB	0,920 %	16 696 435	16 696 435	2017-06-28
SEB	0,610 %	5 000 000	5 000 000	2018-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		54 658 025	54 893 065	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-235 040	-235 040	
		54 422 985	54 658 025	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 482 825 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	65 746 785	65 746 785

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Föreningen har efter verksamhetsåret upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig mellan 2017 till 2022.
- Arbete med att förbättra belysningen på gården har påbörjats.
- Fortsättning med OVK för lokaler planeras för 2017 och framåt

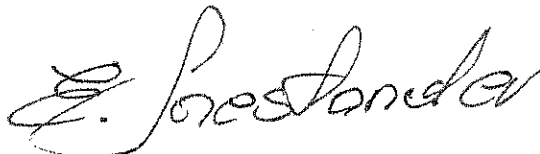
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	177 900	170 700
	Sociala avgifter	55 896	53 634
	Ränta	17 421	13 821
	Förutbetalda avgifter och hyror	729 073	736 319
	Städning/entreprenad	5 340	0
		985 630	974 474

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 3 2017



Ulf Eghörning
Ledamot



Ewa Laestander
Ledamot

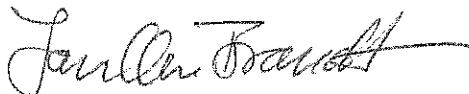


Johan Nordenfelt
Ledamot



Dany Palm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Asken 16, org. nr 769604-4655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Asken 16 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Asken 16 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 7 april 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor