

Årsredovisning för
Brf Baggen 15
716417-7706

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Underskrifter	13

6

ku

Brf Baggen 15
716417-7706

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baggen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades den 14 juni 1982. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baggen 15 i Stockholms kommun sedan 1982. Byggnaderna uppfördes 1907. Större händelser under senare år:

1984 Total renovering: stambyte, byte av el och fönster, putsning av fasad, nya tak
1997 Ommålning av trapphus
1999 Montering av balkonger
2005 Den första underhållsplanen upprättades
2007 Ombyggnad av golv i källaren, pålning och utbyte av avloppsrör under golvet
2008 OVK och Energideklaration
2011 Montering av ytterligare några balkonger
2011 Spolning av avloppsstammar
2012 Renovering av värmesystemet. Samtliga radiatorer utbyta
2014 Renovering av gårdens bjälklag inleds
2015 Bjälklagsrenoveringen avslutas.
2016 Den andra underhållsplanen upprättades
2016 Gården inreds med växter, pergola, cykelrum med tak, belysning etc
2016 Lokalen under gården hyrs ut och hyresgästanpassad ombyggnad inleds

Fastighetens senast åsatta taxeringsvärde är från 2016 och uppgår till totalt 62.501.000 kr. Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, försäkringsnummer 1133*9.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har fem lägenheter överlåtits. De nya ägarna har beviljats medlemskap i föreningen efter sedvanlig kreditprövning. Följande överlåtelse har skett under 2016:

- Lägenhet 15 – 1502/162 på plan 5 i gathuset. Thomas Tolfvenstam och Sara Wedrén har sålt lägenheten till Henrik Sörensson 50% och Karin Lang 50%.
- Lägenhet 15A – 1201/231 på plan 2 i gårdshuset. Pernilla Boström har sålt lägenheten till Sofia Grahm 50 % och Christian Porsch 50%.
- Lägenhet 15A – 1302/242 på plan 3. Sebastian Hård af Segerstad har sålt lägenheten till Johan Lindberg 100%
- Lägenhet 15A – 1203/233 på plan 2. Karolina Lemoine har sålt lägenheten till Anna-Carin Wahlberg 45%, Björn Wahlberg 45% och Miranda Wahlberg 10%
- Lägenhet 15A – 1101/221 på plan 1 i gårdshuset. Tina Illic och Mats Helin har sålt lägenheten till Mattias Wase 50% och Charlotte Wahlström 50%.

Brf Baggen 15
716417-7706

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2016 haft följande sammansättning:

Carl Asplund, ordförande
Anders Fredholm, ledamot
Oskar Thorslund, ledamot
Harald Stubert, ledamot
Ann Sörhus, suppleant
Monika Rosén, suppleant

Revisorer

Föreningens revisor har varit auktoriserade revisorn Kerstin Norlin, Allegretto Revision AB. Revisorssuppleant har utsetts inom Allegretto Revision.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 maj 2016. Extra föreningsstämma hölls 25 september 2016.

Väsentliga händelser under 2016

1. Renovering av gården

Den omfattande renoveringen av gården, som bl.a. inkluderade nytt bjälklag, avslutades under året. Det nya bjälklaget har en mer avancerad konstruktion än det tidigare – som härstammade från 1907 - och kan beräknas hålla minst lika länge som detta.

2. Renovering av källarlokalen

Under året renoverades den under gården liggande källarlokalen för att bli uthyrningsbar. Slututformning av lokalen gjordes tillsammans med den tillträdande hyresgästen. Byggnadsarbetena pågick till hyresgästens inflyttning i lokalen i februari 2017.

3. Finansiering

Ombyggnadsarbetena under året krävde ingen ytterligare upplåning utöver den som gjordes under 2015. Föreningens totala lån uppgick 2016-12-31 till 18.368.648 kr efter amortering under året med 102.160 kr. Samtliga lån har tagits upp i SEB.

4. Uthyrning av källarlokalen

Under december 2016 tecknades hyreskontrakt för den nyrenoverade källarlokalen med Sofa Company AB. Kontraktet löper på tre år med möjlighet till förlängning efter hyresjustering.

5. Nya hyresgäster i övriga lokaler

Restauranglokalen har under året tagits över av Meno Male som, efter en omfattande ombyggnad på egen bekostnad, nu driver verksamhet inriktad på servering av pizzor gräddade i vedugn. Förening har låtit restaurangen använda en rökgång i en av husets gamla skorstenar. *GA*

CA *Kes* *ku*
af

Brf Baggen 15
716417-7706

Även den andra serveringslokalen – som hittills inrymt café – har under året bytt hyresgäst. Den hyrs nu av vinbaren Delphine & Edouard som i början av 2017 inledde sin verksamhet.

6. Iordningställande av gården

Efter renovering av gårdens bjälklag har ytan fått ny inredning: pergola, växter, cykelställ med tak, ny belysning etc.

Mediaförbrukning

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Fjärrvärme, MWh	322	316	374	398	380	378	402	442
Vatten, kbm	3262	3262	3261	3552	3 443	3 420	3 829	4076
El, kWh	14590	26201	29344	17167	18 487	19 291	18 111	18 690

Ekonomi

Den omfattande renoveringen av gårdens bjälklag och källarlokalen under gården påverkade föreningens ekonomi mycket även under 2016. Eftersom lokalen på grund av ombyggnaden var outhyrd under hela året inflöt inte någon hyra för denna. För att kompensera hyresbortfallet under ombyggnadstiden höjdes föreningens avgifter med 20% år 2013. Under 2016 har årsavgifterna varit 1.161.604 kr och hyrorna 310.546 kr. Den löpande driften betalades med föreningens intäkter och ingen ytterligare upplåning gjordes under året.

Från april 2017 debiteras hyra för källarlokalen. Därmed inflyter hyra från samtliga lokaler. Detta kommer att avsevärt öka föreningens löpande intäkter.

Den totala belåningen vid utgången av 2016 var 18.368.648 kr. Under året skedde amortering med 102.106 kr.

Räntekostnaderna minskade från 358.085 kr år 2015 till 151.795 kr Samtliga lån har tagits i SEB.

Bostadsytan uppgår till 1.814 kvm och årsavgifterna för bostäderna uppgår därmed i medeltal till 640 kr/kvm och år. Enligt den ekonomiska plan som antogs vid föreningens köp av fastigheten 1982, och som fortfarande gäller, har lägenheternas andelstal anpassats till läget i fastigheten. Därmed har lägenheterna olika hög månadsavgift per kvm.

Föreningen har ackumulerat ett skattemässigt underskottsavdrag om 2.703.301 kr. Detta kommer dock inte att kunna utnyttjas, då schablonskatten slopats fr.o.m. år 2007, men kommer att föras vidare om nya regler skulle komma att träda i kraft framöver.

Föreningen är frivilligt momspliktig för uthyrning av lokaler. Momsregistreringen medför att moms är avdragsgill till fullo för kostnader som avser lokalerna och till 30% för gemensamma kostnader för fastigheten. *af*

*4 tusen
af*

Brf Baggen 15
716417-7706

Medlemsinformation

Föreningen hade under året medlemmar från samtliga 27 bostadslägenheter. Samtliga tre lokaler fick under året nya hyresgäster. Restauranglokalen övertogs av Meno Male, cafélokalen övertogs av vinbaren Delphine & Edouard. Båda dessa betalade full hyra under 2016. För lokalen under gården tecknades i december 2016 kontrakt med en ny hyresgäst – Sofa Company AB. Ingen hyra inflöt under året för denna lokal.

Avskrivningar

Fastigheten hade vid utgången av 2016 ett bokfört värde på ca 14 MSEK. Under åren 2014, 2015 och 2016 har investeringar i bjälklag och källarlokal skett med totalt 9,6 MSEK. Byggprojektet avslutades under Q1 2017 varefter en hyresgäst flyttade in i lokalen. Eftersom byggarbetena inte var helt avslutade vid utgången av 2016 redovisas dessa som pågående arbeten i bokslutet per 2016-12-31.

Byggnaden värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnaden görs systematiskt över den beräknade livslängden. Ingen avskrivning görs på markvärdet. Avskrivning har för år 2016 gjorts med 130.343 kr.

Handwritten notes in blue ink: "ku" at the top right, "G" on the left, "tu" in the middle, and "AP" at the bottom.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	1 479 058	1 480 782	1 544 279	1 846 933	1 649 710
Resultat efter finansiella poster	156 252	-153 088	269 154	502 706	81 666
Soliditet, %	23	22	35	34	31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	640	640	640	640	534
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 177	7 233	5 084	5 141	5 362
Ränta/kvm bostadsrättsyta	85	80	114	161	169
Värmekostnad/kvm totalyta	122	119	137	145	139

Eget kapital

	Insatser	Kap. tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 065 000	1 160 602	518 600	1 191 937	1 625 347	-153 088
Korrigerat belopp vid årets ingång	1 065 000	1 160 602	518 600	1 191 937	1 625 347	-153 088
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-153 088	153 088
Avsättning yttre fond				149 427	-149 427	
Årets resultat						156 252
Belopp vid årets slut	1 065 000	1 160 602	518 600	1 341 364	1 322 832	156 252

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	1 322 832
årets resultat	156 252
Totalt	1 479 084
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	187 503
balanseras i ny räkning	1 291 581
Summa	1 479 084

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar

CA Kes Ku
AT

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 479 058	1 480 782
Övriga rörelseintäkter		853	1 627
Summa rörelseintäkter		<u>1 479 911</u>	<u>1 482 409</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 037 874	-1 147 069
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-130 343	-130 343
Summa rörelsekostnader		<u>-1 168 217</u>	<u>-1 277 412</u>
Rörelseresultat		<u>311 694</u>	<u>204 997</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		354	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 795	-358 099
Summa finansiella poster		<u>-155 441</u>	<u>-358 085</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>156 253</u>	<u>-153 088</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>156 253</u>	<u>-153 088</u>
Skatter			
Årets resultat	4	<u>156 253</u>	<u>-153 088</u>

GA tes ker
AT

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 677 945	13 808 288
Pågående arbeten		9 616 902	9 530 159
Summa materiella anläggningstillgångar		23 294 847	23 338 447
Summa anläggningstillgångar		23 294 847	23 338 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		274 833	257 013
Övriga fordringar		107 304	570 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 211	32 979
Summa kortfristiga fordringar		427 348	860 698
Kassa och bank			
Kassa och bank		967 826	481 686
Summa kassa och bank		967 826	481 686
Summa omsättningstillgångar		1 395 174	1 342 384
SUMMA TILLGÅNGAR		24 690 021	24 680 831

GA for ker
OK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 583 600	1 583 600
Yttre reparationsfond		1 341 364	1 191 937
Kapitaltillskott		1 160 602	1 160 602
Summa bundet eget kapital		4 085 566	3 936 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst/förlust föreg år		-153 088	267 789
Balanserat resultat		1 475 920	1 357 558
Årets resultat		156 253	-153 088
Summa fritt eget kapital		1 479 085	1 472 259
Summa eget kapital		5 564 651	5 408 398
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	18 368 648	18 470 808
Summa långfristiga skulder		18 368 648	18 470 808
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		139 736	209 625
Skatteskulder		172 897	154 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		444 089	437 400
Summa kortfristiga skulder		756 722	801 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 690 021	24 680 831

GA fus ku
AF

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%/år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	

1 *SK* *ken*
AF

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 161 604	1 161 605
Hysesintäkter, lokaler	317 454	319 177
	1 479 058	1 480 782

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Uppvärmning	303 592	297 330
El	35 867	40 820
Vatten och avlopp	48 414	49 113
Hiss	4 659	9 587
Sophämtning	48 098	60 383
Städning	26 774	27 994
Fastighetsskötsel	40 042	39 403
Kabel-TV och Bredband	29 370	47 508
Snöröjning	19 381	12 491
Fastighetsförsäkring	28 964	29 416
Förbrukningsmaterial, fastighet	412	342
Förbrukningsinventarier, fastighet	12 455	39 022
	598 028	653 409

Reparationer och underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Gård	56 194	29 798
Vatten och avlopp	5 385	6 507
Tvättstugan	519	5 563
Ventilation	11 523	128 242
Hissar	4 659	-
Huskropp	95 143	133 868
	173 423	303 978

APK
ku

Administrativa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Telefon och porto	-	2 198
Datakostnader	188	1 120
Sammanträdeskostnader	-	7 643
Övriga egna administrationskostnader	6 519	720
Revisionsarvode	17 121	17 713
Kameral förvaltning	47 116	48 960
Juridisk förvaltning	7 188	15 400
Bankkostnader	2 774	3 002
Föreningsavgifter	4 704	4 950
Konsultarvoden	82 567	5 000
Övriga kostnader	3 000	81
	<u>171 177</u>	<u>106 787</u>

Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	95 246	77 651
	<u>95 246</u>	<u>77 651</u>

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	156 253	-153 088
Avsättning till yttre underhållsfond	-187 503	-149 427
Resultat efter fondering	-31 250	-302 515

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 034 499	13 034 499
	<u>13 034 499</u>	<u>13 034 499</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 264 691	-3 134 348
-Årets avskrivning enligt plan	-130 343	-130 343
	<u>-3 395 034</u>	<u>-3 264 691</u>
Mark	4 038 480	4 038 480
	<u>4 038 480</u>	<u>4 038 480</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 677 945	13 808 288
	<u>13 677 945</u>	<u>13 808 288</u>
Pågående arbete		
Bjälklag och gård	9 561 159	9 530 159
Ny Lokal	55 743	-
	<u>9 616 902</u>	<u>9 530 159</u>

OR kl

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
SEB 26928168, 0,720% ränta	2 340 000	2 340 000
SEB 27060676, 0,680% ränta	2 046 584	2 095 904
SEB 27060706, 0,680% ränta	2 245 560	2 298 400
SEB 27272622, 0,680% ränta	1 000 000	1 000 000
SEB 28422636, 0,640% ränta	1 386 504	1 386 504
SEB 38345680, 0,990% ränta	1 000 000	1 000 000
SEB 38499122, 0,700% ränta	1 000 000	1 000 000
SEB 38674781, 0,720% ränta	1 000 000	1 000 000
SEB 38811983, 0,680% ränta	1 000 000	1 000 000
SEB 38994107, 0,630% ränta	2 000 000	2 000 000
SEB 39105292, 0,630% ränta	1 500 000	1 500 000
SEB 39310139, 0,640% ränta	500 000	500 000
SEB 39436574, 0,810% ränta	850 000	850 000
SEB 39543427, 0,820% ränta	500 000	500 000
	18 368 648	18 470 808

Amortering har gjorts med 102.160 kr under 2016.

Not 7 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	22 147 600	22 147 600
Summa ställda säkerheter	22 147 600	22 147 600

*2
100 kr*

Underskrifter

Stockholm 23/4 2017



Carl Asplund
Ordförande



Harald Stubert
Ledamot



Anders Fredholm
Ledamot



Oskar Thorslund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2017



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Baggen 15

Org.nr 716417-7706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baggen 15 för räkenskapsåret 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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat 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 de 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. De 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

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Baggen 15 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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.

Ku

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 försummelse 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.

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 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 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.

Stockholm den 24 april 2017

Kerstin Norlin

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor