

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjorten 13

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 2015 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 1998-02-17 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Mathias Vilhelm Johannes Harjulin	Ledamot
Pär Fredrik Lindbergsson	Ledamot
Daniel Mats Owe Nilsmo Wayland	Ledamot

Gunilla Elisabeth Dalin	Suppleant
Olivia Christina Kullander	Suppleant

#### Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern
-------------------	------------------

#### Valberedning

Cathrine Lindbergsson	Sammanställande
-----------------------	-----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hjorten 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

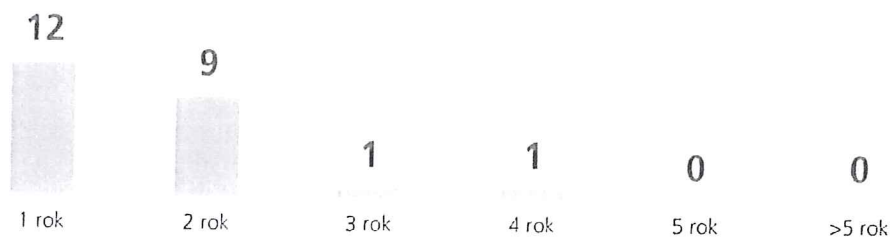
Fastigheten bebyggdes 1880 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2000.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 140 m<sup>2</sup>, varav 1 140 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt på 55 m<sup>2</sup>.

Lägenhetsfördelning:



#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Lagning av gårdsmur	2015
Spolning av stammar	2015
Byte av tak samt målning av gårdsbod	2015 - 2016
Rörstambyte	2000 - 2001
Nya balkonger	2000 - 2001
Elstambyte	2000 - 2001
Omputsning av fasad	2000 - 2001
Omläggning av tak	2000 - 2001
Planerat underhåll	År
Reparation av mindre skada fasadskada	2017
Fönsteröversyn	2018

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

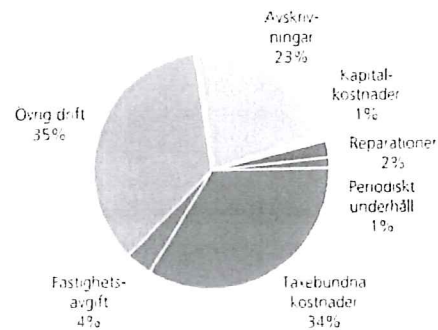
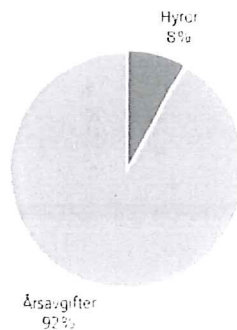
12

**Föreningens ekonomi**

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>726 582</b>	<b>714 881</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	858 686	850 371
Finansiella intäkter	197	2 453
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 550
Ökning av kortfristiga skulder	24 588	0
	<b>883 471</b>	<b>860 374</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	615 995	795 581
Finansiella kostnader	8 129	20 063
Ökning av kortfristiga fordringar	694	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	33 029
	<b>624 817</b>	<b>848 673</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>985 236</b>	<b>726 582</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>258 654</b>	<b>11 701</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 bostadslagenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*Handwritten mark*

## Väsentliga beslut under räkenskapsåret

Föreningen följer den underhållsplan som togs fram under 2015.

Styrelsen har under året tagit in offerter på byte samt målning och reovering av fönstren. Den goda byggkonjunkturen har dock inneburit att det varit svårt att få in offerter enligt de önskemål styrelsen haft. Arbetet fortgår.

Stadgarna har också setts över under året med hjälp av Fastighetsägarnas jurister. Genomgången visar att viss uppdatering behövs för att uppfylla gällande lagstiftning och marknadsstandard och förslaget kommer att hanteras på stämmor.

I tillägg till löpande underhåll har nya trädgårdsmöbler köpts in.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	722	718	685	653
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 256	1 256	1 256	1 256
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	691	691	691	1 382
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	29	20	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	179	185	152	189
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	16	14	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	7	18	32	44
Soliditet (%)	95	95	95	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	54	-144	-10	-50
Nettoomsättning (tkr)	853	848	813	777

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 140 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	10 397 055	0	0	10 397 055
Upplåtelseavgifter	11 440 399	0	0	11 440 399
Fond för yttre underhåll	1 004 616	121 200	-149 375	1 032 791
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 842 070</b>	<b>121 200</b>	<b>-149 375</b>	<b>22 870 245</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 380 407	-121 200	5 516	-4 264 723
Årets resultat	53 721	53 721	143 859	-143 859
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 326 686</b>	<b>-67 479</b>	<b>149 375</b>	<b>-4 408 582</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 515 384</b>	<b>53 721</b>	<b>0</b>	<b>18 461 663</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 721
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 259 207
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 326 686</b>

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

11 125
<b>-4 315 561</b>

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

*n*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	852 523	848 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 163	2 143
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>858 686</b>	<b>850 371</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-482 314	-694 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 681	-101 440
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-181 039	-181 039
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-797 033</b>	<b>-976 620</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>61 653</b>	<b>-126 249</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	2 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 129	-20 063
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 932</b>	<b>-17 610</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>53 721</b>	<b>-143 859</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>53 721</b>	<b>-143 859</b>

M

---

## Balansräkning

---

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	18 517 947	18 698 986
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>18 517 947</b>	<b>18 698 986</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>18 520 747</b>	<b>18 701 786</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 035 655	776 307
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 035 655</b>	<b>776 307</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 035 655</b>	<b>776 307</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 556 402</b>	<b>19 478 093</b>

11

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 837 454	21 837 454
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 004 616	1 032 791
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 842 070</b>	<b>22 870 245</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 380 407	-4 264 723
Årets resultat		53 721	-143 859
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 326 686</b>	<b>-4 408 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 515 384</b>	<b>18 461 663</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	750 000	750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>750 000</b>	<b>750 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		59 328	40 588
Skatteskulder		57 753	56 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	173 937	169 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>291 018</b>	<b>266 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 556 402</b>	<b>19 478 093</b>

11



## 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 anspråktagande 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	100 år	100 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	783 448	779 173
Hyror bostäder	69 055	69 055
Öresutjämning	20	0
	<b>852 523</b>	<b>848 228</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	0	2 143
Övriga intäkter	6 163	0
	<b>6 163</b>	<b>2 143</b>

*11*

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 469	43 375
	Fastighetsskötsel beställning	9 233	6 168
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 692	17 065
	Snöröjning/sandning	3 750	3 750
	Städning entreprenad	20 138	23 076
	Sotning	1 809	0
	Hissbesiktning	3 659	4 173
	Myndighetstillsyn	0	6 825
	Gemensamma utrymmen	0	4 851
	Serviceavtal	16 947	9 083
	Förbrukningsmateriel	0	3 074
		<b>107 697</b>	<b>121 440</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	4 036
	Sophantering/återvinning	3 717	8 496
	Entré/trapphus	678	0
	VVS	944	0
	Elinstallationer	3 734	5 355
	Hiss	9 471	12 237
	Balkonger/altaner	0	39 475
		<b>18 544</b>	<b>69 599</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	26 875
	Mark/gård/utemiljö	11 125	122 500
		<b>11 125</b>	<b>149 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 282	33 178
	Gas	1 308	659
	Värme	203 772	210 478
	Vatten	20 237	18 018
	Sophämtning/renhållning	16 130	21 970
		<b>273 729</b>	<b>284 303</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 038	34 874
	Kabel-TV	6 017	5 961
		<b>42 055</b>	<b>40 835</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>29 164</b>	<b>28 589</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>482 314</b>	<b>694 141</b>

77

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	1 800	300
	Tele- och datakommunikation	2 620	2 355
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	0
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	14 000	12 875
	Föreningskostnader	1 231	1 175
	Förvaltningsarvode	44 816	43 052
	Administration	3 615	1 818
	Konsultarvode	36 250	30 563
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
		<b>133 681</b>	<b>101 440</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	69 462	69 462
	Förbättringar	111 576	111 576
		<b>181 039</b>	<b>181 039</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	21 456 235	21 456 235
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 456 235</b>	<b>21 456 235</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 757 249	-2 576 210
	Årets avskrivningar enligt plan	-181 039	-181 039
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 938 288</b>	<b>-2 757 249</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 517 947</b>	<b>18 698 986</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 323 752	3 323 752
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark	22 400 000	17 800 000
		<b>40 400 000</b>	<b>35 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	40 400 000	35 400 000
		<b>40 400 000</b>	<b>35 400 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	50 419	49 725
	Klientmedel hos SBC	985 236	725 307
	Placeringskonto hos SBC	0	1 275
		<b>1 035 655</b>	<b>776 307</b>

*M*

<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<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>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 032 791	926 591
	Reservering enligt stadgar	121 200	106 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-149 375	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 004 616</b>	<b>1 032 791</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>
	SEB	0,830 %	750 000	750 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>750 000</b>	<b>750 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>750 000</b>	<b>750 000</b>

Villkors-  
ändringsdag  
2017-06-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 750 000 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

**Not 13** **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT**

Utbyte/renovering av fönster planeras.

*h*

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	190	356
	Förutbetalda avgifter och hyror	173 747	168 906
		<b>173 937</b>	<b>169 262</b>

---


## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 3 16 2017

  
Mathias Vilhelm Johannes Harjulin  
Ledamot

  
Pär Fredrik Lindbergsson  
Ledamot

  
Daniel Mats Owe Nilsmo Wayland  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 juni 2017

  
Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjorten 13, org.nr 769 602-8856

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjorten 13 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Hjorten 13 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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.

Stocksund den 4 juni 2017



Jörgen Schumacher