

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HANTVERKAREN 20	1990	Leksand

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus.

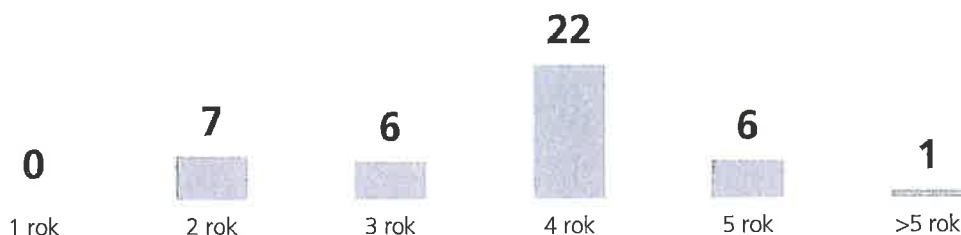
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 378 m², varav 4 406 m² utgör lägenhetsyta och 2 972 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förbutik	90 m ²	2019-08-01
Tatuerarverkstad	30 m ²	2017-01-01
Restaurang	90 m ²	2019-04-30
Lager	47 m ²	2017-03-15
Basradiostation	5 m ²	2019-09-30
Detaljhandel	1 996 m ²	Bostadsrätt
Sjukgymnastik	56 m ²	Bostadsrätt
Sjukvård	61 m ²	Bostadsrätt
Second handförsäljning	450 m ²	2017-11-30
Hårvård	30 m ²	2017-07-01
Förråd	8 m ²	Outhyrt

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Relaxavdelning	Pool, bubbelpool, bastu, solarium
Omklädningsrum	
Gästlägenhet	
Kontor	Styrelserum
Garage	38 bilplatser
Garage	8 bilplatser

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av trapphus	2016 - 2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

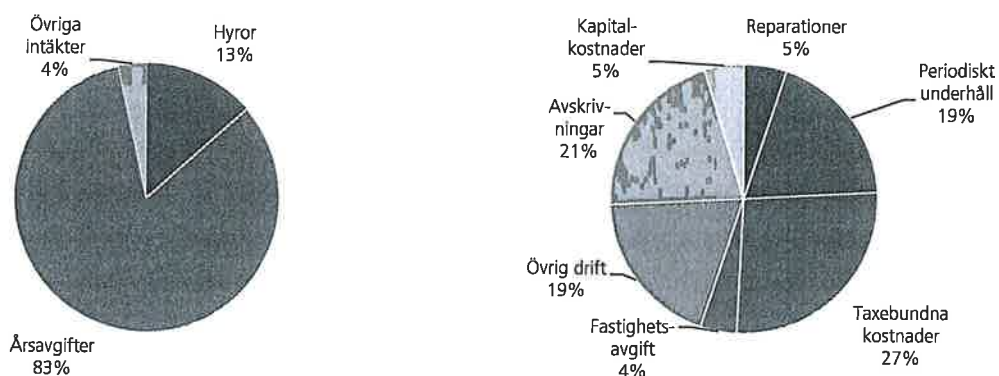
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 269 915	1 968 160
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 550 296	4 543 488
Finansiella intäkter	344	267
Minskning kortfristiga fordringar	0	23 773
Medlemsinsatser	4 076 000	0
Ökning av långfristiga skulder	1 200 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 474 553
	9 826 640	6 042 081
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 107 884	3 329 982
Finansiella kostnader	199 467	154 094
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 802 111	1 456 250
Ökning av kortfristiga fordringar	520 579	0
Minskning av långfristiga skulder	0	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 200 488	0
	9 830 528	5 740 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 266 027	2 269 915
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 888	301 755

*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

Ekonomi har varit god under året och föreningen har haft likviditet på c:a 2 Mkr. Extraamortering har skett med 2 Mkr.

Följande har genomförts under året

Fyra nya lägenheter samt ett garage med 8 platser har iordningsställt i f d Leksandsbladets lokaler. Den minsta av de nya lägenheterna disponeras som gästlägenhet. De övriga tre lägenheterna samt gamla gästlägenheten har sålts under hösten.

Bygatan 12, nedre gården, har fått ny ytterpanel samt ommålats.

Belysningen i samtliga trapphus har kompletterats med rörelsetändning, vilket är en energibesparande åtgärd.

Rengöring har utförts av samtliga yttertak. Välbehövligt med tanke på mängden fåglar som gästar oss.

I samband med vårens fixardag genomfördes en brandövning, som alla boende inbjöds till. Räddningstjänsten arrangerade övningen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st.
Medlemslokaler: 3 st.
Överlåtelse under året: 5 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57 st.
Tillkommande medlemmar: 8 st.
Avgående medlemmar: 6 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	589	590	611
Hyor/m ² hyresrättsyta	692	569	569	385
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 371	3 282	3 408	3 534
Elkostnad/m ² totalyta	39	35	31	40
Värmekostnad/m ² totalyta	73	67	56	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	20	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	19	43	60
Soliditet (%)	37	28	28	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	372	189	839	-126
Nettoomsättning (tkr)	4 519	4 509	4 481	4 514

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 406 m² bostäder och 2 972 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	48 956 000	4 076 000	0	44 880 000
Fond för yttre underhåll	1 033 790	115 347	-893 434	1 811 877
S:a bundet eget kapital	49 989 790	4 191 347	-893 434	46 691 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-37 082 374	-115 347	1 082 274	-38 049 300
Årets resultat	372 450	372 450	-188 840	188 840
S:a ansamlad förlust	-36 709 923	257 103	893 434	-37 860 461
S:a eget kapital	13 279 867	4 448 450	0	8 831 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	372 450
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 967 026
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 347
summa balanserat resultat	-36 709 923

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

791 520
-35 918 403

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	4 518 835	4 508 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 461	34 540
Summa rörelseintäkter		4 550 296	4 543 488
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 789 486	-3 015 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 119	-216 651
Personalkostnader	Not 6	-95 278	-97 543
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-870 839	-870 839
Summa rörelsekostnader		-3 978 723	-4 200 821
RÖRELSERESULTAT		571 573	342 667
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		344	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 467	-154 094
Summa finansiella poster		-199 123	-153 827
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		372 450	188 840
ÅRETS RESULTAT		372 450	188 840

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	27 032 797	27 903 636
Pågående byggnation Not 9	6 258 361	1 456 250
Summa materiella anläggningstillgångar	33 291 157	29 359 886
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 293 957	29 362 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 10	1 194 977	644 905
Summa kortfristiga fordringar	1 195 037	644 905
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 618 175	1 651 617
Summa kassa och bank	1 618 175	1 651 617
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 813 213	2 296 522
SUMMA TILLGÅNGAR	36 107 170	31 659 208

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 956 000	44 880 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 033 790	1 811 877
Summa bundet eget kapital		49 989 790	46 691 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 082 374	-38 049 300
Årets resultat		372 450	188 840
Summa fritt eget kapital		-36 709 923	-37 860 461
SUMMA EGET KAPITAL		13 279 867	8 831 416
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 200 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		21 200 000	20 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	800 000	800 000
Leverantörsskulder		332 499	1 352 642
Skatteskulder		0	8 493
Övriga skulder		26 014	52 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	468 790	613 785
Summa kortfristiga skulder		1 627 303	2 827 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 107 170	31 659 208

Tilläggsuppläsningar

Belopp i kronor om inget annat anges

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.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	127 år	127 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	3 012 615	2 971 440
Årsavgifter - lokaler	61 040	61 040
Årsavgifter - lokaler moms	703 432	703 432
Hyror lokaler momspliktiga	348 725	378 069
Hyror lokaler	240 206	240 000
Hyror parkering	24 400	23 200
Vattenintäkter	9 900	53 639
Vatten-/värmeintäkter	85 723	37 737
Solarie	1 891	9 009
Avgift andrahandsuthyrning	13 200	0
Gästlägenhet	17 700	31 400
Öresutjämning	3	-18
	4 518 835	4 508 948

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	18 521	0
Övriga intäkter	12 940	34 540
	31 461	34 540

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 604	139 413
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 129	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 717
	Snöröjning/sandning	4 647	5 344
	Städning entreprenad	116 526	130 588
	Städning enligt beställning	4 722	0
	Mattvätt/Hyrmattor	774	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	39 154
	Hissbesiktning	9 376	8 275
	Myndighetstillsyn	4 588	900
	Gemensamma utrymmen	13 949	4 776
	Gård	6 102	10 596
	Serviceavtal	83 721	111 267
	Förbrukningsmateriel	29 605	24 441
	Störningsjour och larin	13 720	18 301
	Brandskydd	17 421	11 208
	Fordon	2 176	0
		370 059	507 979
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	17 935	0
	Lokaler	10 548	26 493
	Gemensamma utrymmen	2 751	14 280
	Bastu/pool	26 399	30 996
	Entré/trapphus	41 992	6 646
	Lås	33 868	7 673
	VVS	26 232	27 196
	Värmeanläggning/undercentral	0	20 034
	Ventilation	8 107	4 977
	Elinstallationer	20 187	12 767
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	985	0
	Hiss	1 620	3 961
	Fasad	0	17 789
	Garage/parkering	23 594	13 898
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 044
		214 220	195 753
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	294 774
	Lokaler	166 679	237 033
	Entré/trapphus	90 138	0
	VVS	0	44 893
	Elinstallationer	112 569	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	16 783	187 763
	Bredband	5 015	0
	Huskropp utvändigt	120 340	28 026
	Tak	121 652	0
	Fasad	60 344	0
	Balkonger/altaner	50 522	0
	Garage/parkering	47 478	100 944
		791 520	893 434

Not 4	FORTSÄTTNING	2016	2015
	Taxebundna kostnader		
	El	289 534	279 690
	Värme	538 315	530 257
	Vatten	153 047	157 454
	Sophämtning/renhållning	131 355	134 932
		1 112 250	1 102 332
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 670	81 919
	Självrisk	0	8 800
	Kabel-TV	33 953	31 497
		116 623	122 216
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	184 814	194 074
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 789 486	3 015 788

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	183
	Tele- och datakommunikation	18 653	13 380
	Juridiska åtgärder	300	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 946	18 678
	Föreningskostnader	0	5 128
	Styrelseomkostnader	3 078	1 879
	Fritids- och trivselkostnader	0	565
	Förvaltningsarvode	72 863	69 558
	Administration	55 020	27 435
	Korttidsinventarier	19 018	15 428
	Konsultarvode	29 861	59 037
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 380
		223 119	216 651

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	78 000	81 000
	Sociala kostnader	17 278	16 543
		95 278	97 543

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	803 587	803 587
	Förbättringar	67 252	67 252
		870 839	870 839

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 517 379	103 517 379
	Utgående anskaffningsvärde	103 517 379	103 517 379
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 613 743	-74 742 904
	Årets avskrivningar enligt plan	-870 839	-870 839
	Utgående avskrivning enligt plan	-76 484 582	-75 613 743
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 032 797	27 903 636
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 000 000	1 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 400 000	30 600 000
	Taxeringsvärde mark	8 049 000	6 984 000
		38 449 000	37 584 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 420 000	22 900 000
	Lokaler	13 029 000	14 684 000
		38 449 000	37 584 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	6 258 361	1 456 250
		6 258 361	1 456 250
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	8 590
	Skattekonto	17 560	18 017
	Skattefordran	1 031	0
	Momsavräkning	528 534	0
	Klientmedel hos SBC	647 852	618 298
		1 194 977	644 905
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 811 877	1 823 378
	Reservering enligt stadgar	115 347	112 752
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-893 434	-124 253
	Vid årets slut	1 033 790	1 811 877

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Sparbanken	1,150 %	22 000 000	20 800 000	3 mån rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		22 000 000	20 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-800 000	-800 000	
			21 200 000	20 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hemköp och bostadsrättsföreningen har i februari tecknat nytt hyresavtal, gällande fr o m 1/3 2017, vilket innebär att Hemköp utökar ytan för förbutik och genomför en om- och tillbyggnad, som beräknas vara klar i maj 2017.

Reparation av utomhuspoolen kommer att fortsätta 2017.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	80 000	80 000
	Sociala avgifter	25 136	25 136
	Ränta	192	1 463
	Förutbetalda avgifter och hyror	363 462	507 186
		468 790	613 785

Styrelsens underskrifter

LEKSAND den 20,4 2017



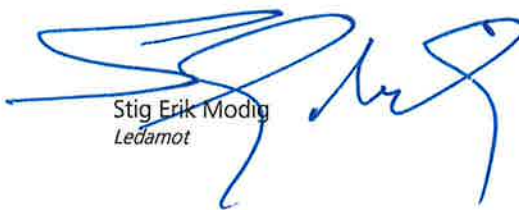
Lars Anders Bjurhäll
Ledamot



Nils Bertil Daniels
Ledamot



Linda Elisabeth Eriksson
Ledamot



Stig Erik Modig
Ledamot



Mats Erik Nygård
Ledamot

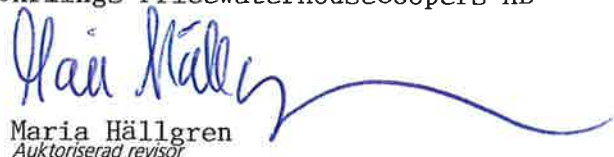


Erik Mikael Olsson
Ledamot



Siv Inger Taflin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18,5 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Hällgren
Auktoriserad revisör



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hantverkaren i Leksand, org.nr 716456-9464.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hantverkaren i Leksand 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hantverkaren i Leksand för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Leksand den 18 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Maria Hällgren
Auktoriserad revisor