

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gunilla 19

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.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 2006-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Tove Linnea Bridal	Ledamot	
Tone Birgitta Disch	Ledamot	Avgick december 2016
Anja Åse Marie Engelmark	Ledamot	Avgick december 2016
Annica Marie Ericsson	Ledamot	
Ann-Catrin Maria Henriksson	Ledamot	
Per Axel Edvin Johansson	Ledamot	Avgick juni 2016
Hanna Katarina Lindgren	Ledamot	
Lina Margareta Södergren	Suppleant	
Malin Alice Tannerstål	Suppleant	Avgick december 2016

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tove Linnea Bridal och Ann-Catrin Maria Henriksson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kenneth Elton

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

Elton Revision AB
Öhrlings Price Water Coopers
Brf Gunilla19

Valberedning

Anne-Marie Ollén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-12.

Extra föreningsstämma hölls 2016-07-06. Extra stämma med anledning av justering av antalet internrevisorer samt nytt val av valberedning.

Extra föreningsstämma hölls 2016-12-13. Extra stämma med anledning av beslut om investering i bergvärme samt val av suppleant.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gunilla 19	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

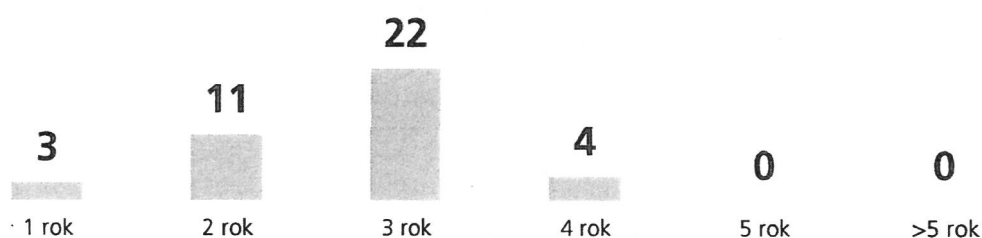
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 917 m², varav 2 823 m² utgör lägenhetsyta och 94 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Kommentar

Att ha till styrelsemöten, kalas och andra festligheter

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Barnvagnsstall	2016	Ny dörr, nytt lås, målning.
Yttre miljö	2015	Pergola
Torkskåp i tvätttrummet	2015	byte i tvättstugan
Yttre miljö	2014	gårdsplan
Yttre miljö	2014	lekstuga
elstigar och armaturer	2013	utbyta i trapphusen och källargångar samt utanför portarna
Trapphuset o källargångar	2013	Målning av väggar och golv
Gårdsgrill	2013	En fast grillplats
nya lyktor på gården	2013	Gatulampor
Vardagsrumsfönster	2012	Byte av vardagsrumsfönster
Avfuktare i tvättstugan	2012	byte i tvättstugan
källardörr	2012	plåtdörren i cykelrummet
Brandluckor	2011	Genomgång
Samlingslokal	2011	Färdigställd
Sandlåda	2010	Ny sandlåda o sand på gården
Kodlås	2010	Uppsatt i alla portar
OVK besiktning	2010	Kollade all ventilation
Namntavlor	2010	Nya namn tavlor i alla portar
Balkonger	2009	Målning och kittning av balkonger utvändigt.
Asfaltering	2008	Asfaltering av gård
Omläggning av tak	2005	Yttertaket omlagt, i samband med detta kontrollerades eventuella fuktskador på vinden.
Rörstambyte	2005 - 2006	Vatten- och avloppstammar utbyta.
Badrum och WC	2005 - 2006	Alla badrum och toaletter renoverades i samband med rörstamsbytet.
Omputsning av fasad	1998	Fasad tilläggsisolerad
Fönsterbågar	1990	Fönsterbågar och karmar utvändigt klädda med plåt.
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2017	OVK-besiktning i alla lägenheter
Tvättmaskin	2017	Byta ut äldre tvättmaskin mot ny.
Bergvärme	2017	Installation av bergvärme

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Avfallshantering	Sita Sverige AB
El	Fortum Markets AB
Fastighetsstädning	Resultat Städ AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Kabel TV	Com Hem Stockholm AB
Lås och nycklar	Låspunkten AB
Snöröjning	Lundbergs Måleri och Entreprenad AB
Vatten	Stockholm Vatten
Parkeringsövervakning	Q-Park
Teknisk Förvaltning	EFS AB

Föreningens ekonomi

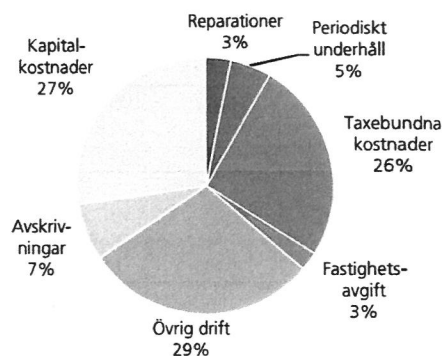
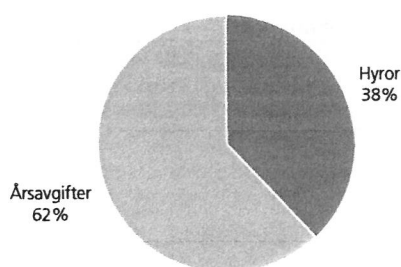
I januari 2016 blev en hyreslägenhet i port 45 vakant och såld. En större amortering kunde då göras.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 971 728	1 071 926
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 218 020	2 228 108
Finansiella intäkter	137	338
Minskning kortfristiga fordringar	78 582	11 777
Medlemsinsatser	2 175 000	2 020 000
Ökning av kortfristiga skulder	133 331	0
	4 605 070	4 260 223
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 456 393	1 348 098
Finansiella kostnader	606 182	784 681
Minskning av långfristiga skulder	3 148 632	168 632
Minskning av kortfristiga skulder	0	59 011
	5 211 207	2 360 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 365 591	2 971 728
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-606 137	1 899 802

*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.

[Handwritten signature]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett nytt barnvagnsförråd har färdigställts i port 41/43.

Som vanligt har vi haft gårdsstädning både på våren och hösten med god uppslutning. Det grillades korv med tillbehör.

Tre hyreslägenheter har renoverats under året.

Med hjälp av fastighetsskötaren EFS har de flesta hyreslägenheterna under hösten besiktigats för att kartlägga framtida renoveringsbehov.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 6 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	625	629	643
Hyror/m ² hyresrättsyta	874	1 068	1 116	1 076
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 971	10 529	11 016	12 398
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	21	31
Värmekostnad/m ² totalyta	137	140	120	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	16	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	208	274	320	377
Soliditet (%)	59	53	51	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5	-64	76	-543
Nettoomsättning (tkr)	2 212	2 224	2 312	2 337

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 823 m² bostäder och 94 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	23 452 746	858 310	0	22 594 436
Upplåtelseavgifter	4 895 189	1 316 690	0	3 578 499
Fond för yttre underhåll	317 188	109 431	-85 625	293 382
S:a bundet eget kapital	28 665 123	2 284 431	-85 625	26 466 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 748 581	-109 431	21 132	-1 660 282
Årets resultat	-4 579	-4 579	64 493	-64 493
S:a ansamlad förlust	-1 753 160	-114 010	85 625	-1 724 775
S:a eget kapital	26 911 963	2 170 421	0	24 741 542

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 579
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 639 150
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 431
summa balanserat resultat	-1 753 160

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

116 367
-1 636 793

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	2 211 822	2 223 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 198	4 444
Summa rörelseintäkter		2 218 020	2 228 108
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 056 383	-974 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 244	-281 809
Personalkostnader	Not 6	-62 766	-91 469
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-160 161	-160 161
Summa rörelsekostnader		-1 616 553	-1 508 258
RÖRELSERESULTAT		601 467	719 850
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 182	-784 681
Summa finansiella poster		-606 045	-784 343
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 579	-64 493
ÅRETS RESULTAT		-4 579	-64 493

Handwritten signatures and initials:
 ja
 R
 a
 st

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	43 128 652	43 288 812
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 128 652	43 288 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 128 652	43 288 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	79 766
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 833 396	2 438 545
Summa kortfristiga fordringar		1 833 396	2 518 311
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		532 223	532 027
Summa kassa och bank		532 223	532 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 365 619	3 050 338
SUMMA TILLGÅNGAR		45 494 270	46 339 150

J
K
de

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 347 935	26 172 935
Fond för yttre underhåll	Not 11	317 188	293 382
Summa bundet eget kapital		28 665 123	26 466 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 748 581	-1 660 282
Årets resultat		-4 579	-64 493
Summa fritt eget kapital		-1 753 160	-1 724 775
SUMMA EGET KAPITAL		26 911 963	24 741 542
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 982 570	21 131 202
Summa långfristiga skulder		17 982 570	21 131 202
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	148 632	148 632
Leverantörsskulder		248 238	94 877
Skatteskulder		4 738	3 212
Övriga skulder		27 022	41 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	171 107	178 592
Summa kortfristiga skulder		599 737	466 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 494 270	46 339 150

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Markanläggning	25 år	25 år
Fönster	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 374 442	1 267 325
Årsavgifter - bortfall	0	-4 771
Hyror bostäder	779 076	890 829
Hyror lokaler	3 820	14 100
Hyror parkering	47 490	52 420
Hyror garage	1 440	1 440
Hyror förråd	5 600	2 400
Öresutjämning	-46	-80
	2 211 822	2 223 664

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	4 444
Övriga intäkter	6 198	0
	6 198	4 444

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 950	0
	Fastighetsskötsel beställning	7 672	0
	Snöröjning/sandning	20 188	41 438
	Städning entreprenad	81 000	81 000
	Gård	6 207	32 550
	Förbrukningsmateriel	4 382	12 229
	Fordon	291	0
		201 690	167 217
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	27 721
	Brf Lägenheter	0	14 167
	Gemensamma utrymmen	419	0
	Tvättstuga	2 115	10 631
	Entré/trapphus	19 875	0
	Lås	16 496	12 822
	VVS	11 496	0
	Elinstallationer	13 368	0
	Garage/parkering	5 595	0
		69 364	65 341
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	116 367	0
	Tvättstuga	0	31 875
	Mark/gård/utemiljö	0	53 750
		116 367	85 625
	Taxebundna kostnader		
	El	68 173	61 053
	Värme	400 588	401 769
	Vatten	60 067	54 960
	Sophämtning/renhållning	24 525	23 596
	Grovsopor	12 895	15 275
		566 248	556 653
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 252	39 381
	Kabel-TV	8 972	8 903
		49 224	48 284
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 490	51 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 056 383	974 820

J
OH
TE

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	346	346
	Juridiska Åtgärder	32 632	54 970
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	79 766	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 500	9 000
	Föreningskostnader	1 471	2 660
	Styrelseomkostnader	3 205	5 805
	Fritids- och trivselkostnader	2 456	7 228
	Förvaltningsarvode	82 728	79 488
	Förvaltningsarvoden övriga	0	8 975
	Administration	9 397	5 180
	Korttidsinventarier	2 109	0
	Konsultarvode	106 959	102 906
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
		337 244	281 809

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	47 999	69 600
	Sociala kostnader	14 767	21 869
		62 766	91 469

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	124 302	124 302
	Förbättringar	30 712	30 712
	Markanläggning	5 147	5 147
		160 161	160 161

[Handwritten signatures and initials]

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	44 511 201	44 511 201
	Utgående anskaffningsvärde	44 511 201	44 511 201
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-1 222 389	-1 062 228
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 161	-160 161
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 382 549	-1 222 389
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 907 916	18 907 916
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	22 321 000	20 664 000
	Taxeringsvärde mark	14 156 000	11 934 000
		36 477 000	32 598 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	36 200 000	32 400 000
	Lokaler	277 000	198 000
		36 477 000	32 598 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	61 072	61 072
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 072	61 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-61 072	-61 072
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-61 072	-61 072
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	28	-1 156
	Klientmedel hos SBC	1 833 368	2 439 701
		1 833 396	2 438 545

je
K
at
te

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	293 382	195 588
	Reservering enligt stadgar	109 431	97 794
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-85 625	0
	Vid årets slut	317 188	293 382

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
	Nordea	0,750 %	8 000 000	8 000 000	2018-11-14
	Nordea	1,600 %	7 980 000	7 980 000	2019-11-20
	Nordea	1,990 %	2 151 202	5 299 834	3 mån rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		18 131 202	21 279 834	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-148 632	-148 632	
			17 982 570	21 131 202	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 388 042 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,570 %	-0,498 %	8 000 000	2019-09-13
Summa lån som omfattas av			8 000 000	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 201-12-31 var -821,106 kr (f å -952,448 kr). Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade marknadsräntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfallodagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK genomfördes i början av januari.

I slutet av 2016 tog medlemmarna beslutet att låta styrelsen gå vidare med att upphandla installation av bergvärme. Den befintliga undercentralen är ålderstigen och behöver bytas ut, vilket ger ett bra tillfälle att investera i bergvärme. Syftet är att finansieringen kommer att ske via banklån. Kostnadsbesparingen som sker genom att ersätta fjärrvärme med bergvärme förväntas överstiga räntekostnaderna med god marginal.

Besiktningar av hyreslägenheterna kommer att avslutas. Föreningen kommer att successivt renovera fler hyreslägenheter under de kommande åren, inklusive 2017.

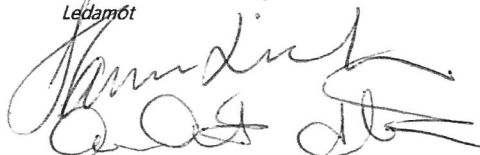
En rensning av cykelförråden kommer att genomföras den 1 april.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	3 000	3 000
	Sociala avgifter	750	750
	Ränta	6 373	11 050
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	160 984	163 792
		171 107	178 592

Styrelsens underskrifter

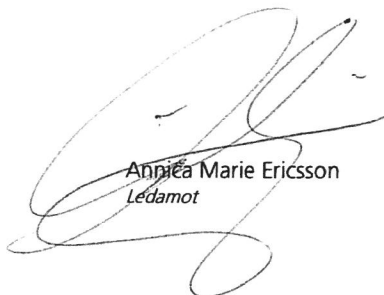
SPÅNGA den 8 / 5 2017

Hanna Katarina Lindgren
Ledamot



Ann-Catrin Maria Henriksson
Ledamot

Anni-Maria Ericsson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2017

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Jari Kahtola
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Gunilla, org.nr 769615-0601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Gunilla 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Gunilla 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

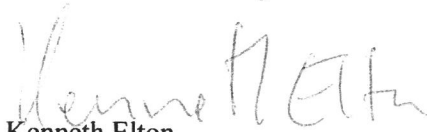
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 10 maj 2017



Kenneth Elton

Auktoriserad revisor



Jari Kantola

Intern revisor