

# Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31  
Brf Plogen nr 13 i Stockholm  
Org.nr 769603-4607

EW  
RB  
PR

Stämman kommer att hållas den 24:e april 2017

## **Fastighet: Plogen 13**

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Patrick Rehnberg	Ordförande	
Rickard Sundström	Kassör	
Elisabeth Åström	Sekreterare	
Per Harju	Ledamot	(slutat under året)
Madeleine Authelet	Ledamot	(slutat under året)

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Revisor har varit Eva Stein Auktoriserad revisor, revisorssuppleant har varit Kerstin Norlin.

### **Medlemsinformation**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-21 hos Bolagsverket.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18/4 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 stycken ordinarie samt 1 konstituerande protokollförda sammanträden under 2016.

Fastigheten består av 52 stycken medlemslägenheter varav fem stycken har överlåtits under året. Föreningen upplåter även tre lokaler på totalt 807 m<sup>2</sup>. Ett kommunalt dagis som bedriver sin verksamhet på en yta av 689 m<sup>2</sup>, övriga 118 m<sup>2</sup> delas mellan en frisersalong och en inredningsarkitekt. I föreningen finns även 19 garageplatser för bil, 3 garageplatser för MC samt en parkeringsplats utomhus.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötartjänster och städning har upphandlats av Lindvalls fastighetservice.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 78 000 kr.  
Arvoden till revisor har utbetalats med 10 000 kr.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Deloitte AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

### **Fastigheten**

Fastigheten ligger i hörnet av Brännerigatan och Katarina Bangata alldeles invid statyn Nackas Minne och bara 100 meter från Greta Garbos Torg. Fastigheten ligger mitt i SOFO, vilket innebär närhet till Skanstull, Skrapan, Söderhallarna, Skånegatan, Vitabergsparken och Nytorget.

Föreningen har en blandad åldersfördelning bland medlemmarna, bland annat tack vare stor variation på lägenhetsstorlekarna.

Föreningen antog för några år sedan en strategi vad föreningen och fastigheten ska stå för och kännetecknas av, vilken också utgör grund för det löpande arbetet. Strategin har sammanfattats enligt följande.

Brf. Plogen 13 ska av medlemmar, hyresgäster och andra intressenter uppfattas som

Trygg  
Trivsamt  
Modern

Detta skapas genom:

Att en stabil ekonomi upprätthålls på såväl kort som lång sikt.  
Att verksamheten över tid är självfinansierande.  
Att styrelsen är aktiv och öppen med allt som händer i föreningen.  
Att föreningen och miljön är levande.  
Att fastigheten är välskött och anpassad till tidens krav.

### Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

I år, liksom tidigare år är det föreningens positiva kassaflöde som finansierat de investeringar och underhåll som varit under verksamhetsåret. Planer inför kommande verksamhetsår är också beslutade med detta i åtanke.

Under 2016 avslutades arbetet med att måla och se över våra balkongpartier. Den för ändamålet avsedda balkongfonden har utnyttjats för detta.

Arbetet efter den vattenskada som drabbade ett antal lägenheter och trapphus i oktober 2015 fortsatte in på våren under 2016. Efter månader av arbete och återställande kunde allt avslutas. Om möjligt har vi nu än mer förebyggande information att ge inför planerade lägenhetsreoveringar.

I samband med att vi hade konstruktör inne i fastigheten efter vattenskadan lät vi honom titta på sprickor i garaget. Oklart hur länge de funnits. Rådet vi fick var att putsa igen dem, måla och följa upp om de återkommer. Hittills ser det bra ut. I samband med detta tvättade vi av stora delar av väggarna i garaget och målade dem.

Vi har också, efter att de gamla inte längre gick att byta ljuskällor i, bytt alla armaturer i garaget.

Under 2016 bytte frisersalongen ägare. Nya ägaren har jobbat i lokalen tidigare och tog nu över befintligt hyresavtal.

OVK har gjorts på Brännerigatan.

Våra avloppsstammar har spolats i förebyggande syfte.

Underhåll och reparationer sker som vanligt löpande för att bibehålla nivån i alla våra gemensamma utrymmen.

### Flerårsöversikt

Taxeringsvärdet för fastigheten är 106 600 000 kr varav 56 800 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 88 000 000 kr samt lokaler 19 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla. För hyreshus är avgiften 1 268 kr per bostadslägenhet år 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam.

RS  
ED  
PK

### Förändring Eget kapital

	Insatser & uppl avg	Disp. Fond	Yttre fond + balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>45 594 268</b>	<b>350 453</b>	<b>2 318 605</b>	<b>-1 559 180</b>	<b>172 127</b>
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			267 000		
Ianspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning				-94 873	172 127
Uttag ur balkongfond			-120 867		
Balkongfond			18 000		
Årets resultat					
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 594 268</b>	<b>350 453</b>	<b>2 482 738</b>	<b>-1 654 053</b>	<b>-141 307</b>

### Ekonomiska nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster, kr	-141 307	172 127	-159 883	-302 061	129 307
Soliditet, %	68,9	68,8	68,7	68,5	68,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	504	504	504	503	503
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 224	6 264	6 303	6 343	6 382
Elkostnad/kvm totalyta	31	26	31	35	44
Värmekostnad/kvm totalyta	161	153	163	94	150
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	19	21	19

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 654 053
Årets resultat	<u>-141 307</u>
	-1 795 360
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	267 000
I ny räkning överföres	<u>-2 062 360</u>
	-1 795 360

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>3 693 792</u>	<u>3 632 924</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>3 693 792</b>	<b>3 632 924</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 353 992	-1 922 224
Övriga externa kostnader	4	-118 602	-141 772
Personalkostnader	5	-102 508	-102 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-711 602</u>	<u>-714 168</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 286 704</b>	<b>-2 880 672</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>407 088</b>	<b>752 252</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 077	1 083
Räntekostnader		<u>-549 472</u>	<u>-581 208</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-548 395</b>	<b>-580 125</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-141 307</b>	<b>172 127</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-141 307</b>	<b>172 127</b>

# BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	65 066 624	65 760 565
Inventarier, verktyg och installationer	7	86 414	104 075
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 153 038</b>	<b>65 864 640</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 153 038</b>	<b>65 864 640</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 840	6 752
Aktuell skattefordran		43 161	72 461
Övriga fordringar		102 408	107 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 810	39 816
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>204 219</b>	<b>226 782</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 366 844</b>	<b>2 040 460</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 571 063</b>	<b>2 267 242</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 724 101</b>	<b>68 131 882</b>

# BALANSRÄKNING

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	45 594 268	45 594 268
Yttre fond	2 467 945	2 200 945
Balkongfond	14 793	117 660
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>48 077 006</b>	<b>47 912 873</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 654 053	-1 559 181
Dispositionsfond	350 453	350 453
Årets resultat	-141 307	172 127
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 444 907</b>	<b>-1 036 601</b>

#### Summa eget kapital

**46 632 099**                      **46 876 272**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19 963 783	20 091 367
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 963 783</b>	<b>20 091 367</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	127 584	127 584
Leverantörsskulder	75 262	175 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	925 373	860 744
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 128 219</b>	<b>1 164 243</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**67 724 101**                      **68 131 882**

Not

2016-12-31

2015-12-31

~  
DS  
EN  
ML

## KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	407 088	752 252
Avskrivningar	711 602	714 168
Erhållen ränta mm	1 077	1 083
Erlagd ränta	-549 472	-581 208
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>570 295</b>	<b>886 295</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 912	-5 552
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 648	-12 784
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-100 653	152 502
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	93 929	-26 567
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>556 835</b>	<b>993 894</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-127 584	-127 584
Balkongfond	-102 867	15 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-230 451</b>	<b>-111 684</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>326 384</b>	<b>882 210</b>
Likvida medel vid årets början	2 040 460	1 158 250
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 366 844</b>	<b>2 040 460</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Inventarier och installationer	10-18 år

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 626 996	1 626 996
	Hyresintäkt lokaler	1 650 854	1 617 764
	Fastighetsskatt lokaler	178 560	146 382
	Hyresintäkter garage	219 621	221 400
	Hyresintäkter parkering	12 600	12 600
	Bredband internetanslutning	5 160	7 720
	Övriga intäkter	1	62
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 693 792</b>	<b>3 632 924</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fastighetskötsel	117 864	127 894
	Städning	131 826	115 882
	Fastighetsel	126 404	104 095
	Fjärrvärme	650 769	618 839
	Vatten	79 735	80 027
	Sophämtning	62 759	42 757
	Obligatorisk ventkontroll/OVK	0	22 808
	Reparationer och underhåll	831 565	495 429
	Kabel-TV och bredband	31 649	21 672
	Försäkringspremier	39 208	37 520
	Fastighetsskatt/avgift	251 936	222 636
	Övriga driftkostnader	30 277	32 665
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 353 992</b>	<b>1 922 224</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Ekonomisk förvaltning	65 710	66 307
	Revisionsarvode	11 804	12 004
	Medlemskostnad	7 546	9 110
	Styrelsekostnader	17 719	15 046
	Inkassohantering	275	121
	Medlems- och föreningsavgifter	0	5 730
	Kostn årsstämma	1 921	16 417
	Övriga externa kostnader	13 627	17 037
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>118 602</b>	<b>141 772</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Styrelsearvoden	78 000	78 000
	Sociala avgifter	24 508	24 508
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>102 508</b>	<b>102 508</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>72 610 478</u>	<u>72 610 478</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 610 478	72 610 478
	Ingående avskrivningar	-6 849 913	-6 155 972
	Årets avskrivningar	<u>-693 941</u>	<u>-693 941</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 543 854	-6 849 913
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 066 624</b>	<b>65 760 565</b>
	Redovisat värde byggnader	58 152 462	58 846 403
	Redovisat värde mark	<u>6 914 162</u>	<u>6 914 162</u>
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>65 066 624</b>	<b>65 760 565</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	106 600 000	89 800 000
	varav byggnader:	49 800 000	47 000 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>642 781</u>	<u>642 781</u>
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>642 781</b>	<b>642 781</b>
	Ingående avskrivningar	-538 706	-518 479
	Årets avskrivningar	<u>-17 661</u>	<u>-20 227</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-556 367</b>	<b>-538 706</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 414</b>	<b>104 075</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbet försäkringspremier	33 083	32 592
	Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	16 954	0
	Övr förutbet kostn o uppl int	<u>4 773</u>	<u>7 224</u>
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>54 810</b>	<b>39 816</b>

10  
E29  
PK

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	510 336	510 336
	Amortering efter 5 år	19 453 447	19 581 031
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 963 783</b>	<b>20 091 367</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2017</b>	<b>Skuld per 2016-12-31</b>
Stadshypotek	2025-03-30	2,32		7 918 221
Stadshypotek	2018-07-30	4,11	50 556	4 739 776
Stadshypotek	2017-07-30	2,27	77 028	7 433 370
<b>Summa</b>			<b>127 584</b>	<b>20 091 367</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>127 584</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>19 963 783</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	710 211	686 134
	Upplupna kostnader styrelse och revisor	62 254	49 000
	Upplupna driftskostnader	136 107	97 496
	Upplupna räntekostnader	15 693	15 860
	Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	1 108	12 254
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>925 373</b>	<b>860 744</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	52 282 000	52 282 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 282 000</b>	<b>52 282 000</b>

Stockholm 2017-04-10



Patrick Rehnberg



Rickard Sundström



Elisabeth Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2017.

Allegretto Revision AB



Eva Stein

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plogen nr 13 i Stockholm, org nr 769603-4607

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 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. Risker 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, förfälskning, 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 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.

Stockholm den 11 april 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor