

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Viking Karl



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viking Karl

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att sänkas.

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 1999-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2000-03-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kristina Brändström	Ordförande
Martin Aronsson	Ledamot
Sammy Hadfi	Ledamot
Jan Hansson	Ledamot
Rolf Lindqvist	Ledamot
Rima Maache	Ledamot
David Ringart	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Stein	Ordinarie Extern	Allegretto Revision
-----------	------------------	---------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2016-04-13. Extra stämma med anledning av byggnation av takterrass tillhörande lägenhet.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SMÅLTAN 14	2000	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

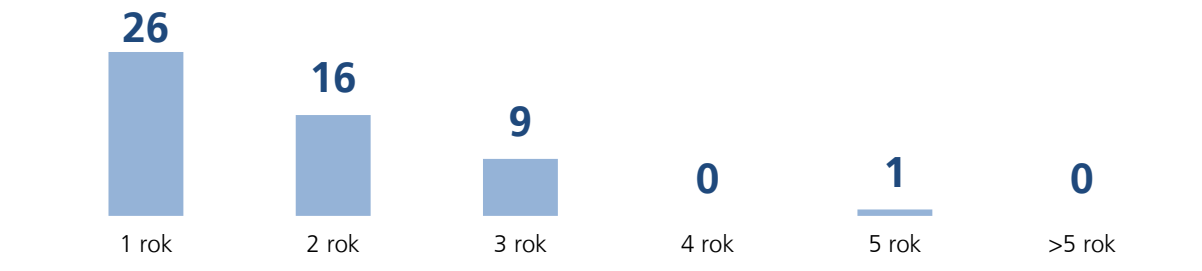
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 205 m², varav 2 641 m² utgör lägenhetsyta och 564 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
VVS-butik	144 m ²	2017-12-31
Stora studion	340 m ²	2017-09-30
Lilla studion	80 m ²	2017-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga på i vinden ovanför Karlbergsvägen 57 utrustad med tre tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp samt mangel.
Takterrass	Takterrass i anslutning till tvättstugan på Karlbergsvägen 57. Möbleras med utemöbler sommartid.
Cykel och barnvagnsförråd.	Förråd för cyklar finns i källaren på Vikingagatan 21. Förråd för barnvagnar finns innanför entrén på Karlbergsvägen 57
Förgård	Trädgårdsliknande förgård framför Karlbergsvägen 57 med planteringar och gräsmattor.
Innergård	Innergård med cykelförvaring. Ingång från Vikingagatan 21

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering hissar - säkerhetsanpassning samt uppgradering.	2016	
Stamspolning	2016	
Installation tryckstegringspump	2015	
Nya entrédörrar med automatisk stängning	2015	
Byte av tvättmaskiner	2015	
Måla om trapphus Vikingagatan	2015	
Polering av golv i båda trapphusen	2014	
Måla om trapphus K57	2013	
Ommålning av taket	2011	
OVK med justeringar	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av fiber	2017	Föreningen planerar att installera fiber i fastigheten.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har en mycket stabil ekonomi. Alla investeringar under året har tagits ur egen kassa, och trots den signifikanta investeringen i hissar har föreningen en stor kassa vid utgången av år 2016. Kassaflödet fortsätter att vara starkt och den tekniska statusen på huset är god varpå investeringsbehovet är lågt. Med hänsyn till detta diskuterar föreningen att sänka avgifterna med 15 % från och med 2017.

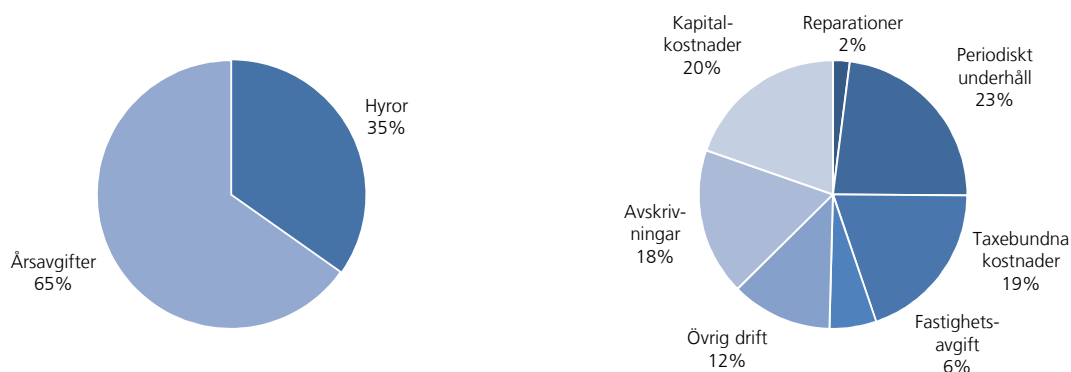
Under 2017 kommer ekonomin stärkas ytterligare genom att ett lån binds om, vilket förväntas sänka räntekostnaderna med 0,2 MSEK.

Investeringar under 2017 kommer finansieras från egen kassa.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 892 866	2 111 615
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 435 643	2 440 954
Finansiella intäkter	1 126	4 391
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 088
Ökning av kortfristiga skulder	85 433	0
	2 522 202	2 470 433
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 092 818	1 849 350
Finansiella kostnader	656 635	763 474
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	60 550
Ökning av kortfristiga fordringar	188 402	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 810
	2 937 855	2 689 183
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 477 213	1 892 866
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-415 653	-218 750

*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

Föreningen har under 2016 renoverat hissarna. Renoveringen omfattade anpassning av hissarna till gällande säkerhetskrav, byte av hissautomatik samt renovering av hisskorgarna. Under 2016 genomfördes även en stampolning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73 st

Tillkommande medlemmar: 15 st

Avgående medlemmar: 15 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	616	616	565
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 351	1 350	1 351	1 352
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 071	7 071	7 071	7 071
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	12	15
Värmekostnad/m ² totalyta	141	139	111	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	17	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	205	238	240	243
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-905	-759	-35	-39
Nettoomsättning (tkr)	2 436	2 435	2 436	2 287

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 641 m² bostäder och 564 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	47 001 452	0	0	47 001 452
Upplåtelseavgifter	3 768 490	0	0	3 768 490
Fond för yttre underhåll	2 068 748	295 137	-523 861	2 297 472
S:a bundet eget kapital	52 838 690	295 137	-523 861	53 067 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 243 830	-295 137	-235 318	-713 375
Årets resultat	-905 394	-905 394	759 179	-759 179
S:a ansamlad förlust	-2 149 225	-1 200 531	523 861	-1 472 554
S:a eget kapital	50 689 465	-905 394	0	51 594 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-905 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-948 693
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-295 137
summa balanserat resultat	-2 149 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	771 478
att i ny räkning överförs	-1 377 746

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	2 435 642	2 435 059
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 895
Summa rörelseintäkter		2 435 643	2 440 954
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 911 337	-1 647 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 095	-116 444
Personalkostnader	Not 6	-57 385	-85 886
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-592 710	-591 701
Summa rörelsekostnader		-2 685 528	-2 441 051
RÖRELSERESULTAT		-249 885	-97
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 126	4 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 635	-763 474
Summa finansiella poster		-655 509	-759 082
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-905 394	-759 179
ÅRETS RESULTAT		-905 394	-759 179

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	67 516 821	68 054 292
Maskiner och inventarier	Not 9	449 887	505 127
Summa materiella anläggningstillgångar		67 966 708	68 559 419
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 966 708	68 559 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	905 777	1 133 028
Summa kortfristiga fordringar		905 777	1 133 028
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	50 113	50 113
		50 113	50 113
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		810 495	810 495
Summa kassa och bank		810 495	810 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 766 385	1 993 635
SUMMA TILLGÅNGAR		69 733 093	70 553 054

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 769 942	50 769 942
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 068 748	2 297 472
Summa bundet eget kapital		52 838 690	53 067 414
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 243 830	-713 375
Årets resultat		-905 394	-759 179
Summa fritt eget kapital		-2 149 225	-1 472 554
SUMMA EGET KAPITAL		50 689 465	51 594 860
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 230 000	18 230 000
Summa långfristiga skulder		18 230 000	18 230 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		72 212	65 131
Skatteskulder		329 802	278 800
Övriga skulder		41 764	47 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	369 849	336 649
Summa kortfristiga skulder		813 627	728 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 733 093	70 553 054

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboksutet. 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	100 år	100 år
Tak	50 år	50 år
Inventarier	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 588 680	1 588 680
Hyror bostäder	90 059	90 059
Hyror lokaler momspliktiga	756 902	756 317
Öresutjämning	1	3
	2 435 642	2 435 059

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	5 895
	0	5 895

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 074	35 818
	Fastighetsskötsel beställning	4 444	6 369
	Snöröjning/sandning	11 969	0
	Städning entreprenad	51 044	45 712
	Mattvätt/Hyrmattor	7 757	7 533
	Hissbesiktning	0	2 750
	Gemensamma utrymmen	7 556	0
	Gård	0	878
	Serviceavtal	4 404	4 345
	Förbrukningsmateriel	88	3 033
	Störningsjour och larm	0	609
	Brandskydd	0	422
		126 336	107 471
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	47 047
	Brf Lägenheter	0	2 119
	Lokaler	0	6 019
	Tvättstuga	1 586	6 501
	Entré/trapphus	0	1 928
	Lås	5 027	0
	VVS	11 741	7 039
	Värmeanläggning/undercentral	23 673	7 766
	Ventilation	0	3 192
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 841
	Hiss	19 883	15 955
	Tak	0	10 504
	Fasad	6 513	0
		68 424	112 909
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	400 136
	VVS	35 818	123 725
	Hiss	735 660	0
		771 478	523 861
	Taxebundna kostnader		
	El	51 304	44 972
	Värme	451 138	444 760
	Vatten	72 223	68 257
	Sophämtning/renhållning	82 487	81 382
	Grovsopor	0	4 782
		657 151	644 153
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 434	32 825
	Självrisk	0	22 341
	Kabel-TV	64 788	63 384
		98 222	118 550
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	189 726	140 076
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 911 337	1 647 020

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	974	1 247
	Juridiska Åtgärder	4 523	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 475
	Hysesförluster	0	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	10 854	10 854
	Föreningskostnader	7 819	4 095
	Förvaltningsarvode	90 348	86 809
	Förvaltningsarvoden övriga	1 037	0
	Administration	2 459	4 959
	Föreningsavgifter	4 806	4 806
		124 095	116 444

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 302	66 698
	Sociala kostnader	13 083	19 188
		57 385	85 886

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	528 968	528 968
	Förbättringar	8 503	8 503
	Maskiner	12 110	11 101
	Inventarier	43 130	43 130
		592 710	591 701

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 712 679	70 712 679
	Utgående anskaffningsvärde	70 712 679	70 712 679
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 658 387	-2 120 917
	Årets avskrivningar enligt plan	-537 470	-537 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 195 857	-2 658 387
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 516 821	68 054 292
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 390 800	17 390 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	41 662 000
	Taxeringsvärde mark	51 379 000	38 882 000
		98 379 000	80 544 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	73 000 000
	Lokaler	12 379 000	7 544 000
		98 379 000	80 544 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	923 144	862 594
	Nyanskaffningar	0	60 550
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	923 144	923 144
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-418 017	-363 786
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 240	-54 231
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-473 257	-418 017
	Redovisat restvärde vid årets slut	449 887	505 127
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	239 059	42 136
	Klientmedel hos SBC	666 718	1 082 371
	Fordringar	0	8 521
		905 777	1 133 028

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Antal andelar	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Handelsbanken Lux Korträntefond Sverige	405	50 113	58 707	50 113
		50 113	58 707	50 113

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	2 297 472	2 055 840
Reservering enligt stadgar	295 137	241 632
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-523 861	0
Vid årets slut	2 068 748	2 297 472

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	4,540 %	7 000 000	7 000 000	2017-03-30
Handelsbanken	4,340 %	6 000 000	6 000 000	2020-01-30
Handelsbanken	1,440 %	4 000 000	4 000 000	2019-12-01
Handelsbanken	1,450 %	1 230 000	1 230 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		18 230 000	18 230 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		18 230 000	18 230 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 230 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	28 730 000	28 730 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen diskuterar att sänka avgifterna med 15 %.

Föreningen diskuterar att installera fiber i fastigheten.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	22 150	2 781
	Sociala avgifter	6 540	874
	Ränta	4 771	7 953
	Förutbetalda avgifter & hyror	336 388	317 275
	Värmeanläggning	0	7 766
		369 849	336 649

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 3 2017



Martin Aronsson
Ledamot



Sammy Hadfi
Ledamot

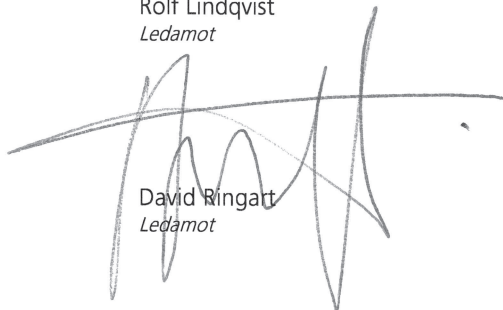


Jan Hansson
Ledamot



Rolf Lindqvist
Ledamot

Rima Maache
Ledamot



David Ringart
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2017



Eva Stein
Aukt Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viking Karl, org nr 769604-4051

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, 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 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:

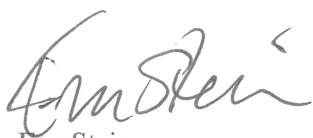
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 26 mars 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor