

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
VARGEN



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1992-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2008-12-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jonas Ahtola	Ledamot
Karl-Johan Gaverus	Ledamot
Henrik Skog	Ledamot
Lina Söderlind	Ledamot
Mathias Åberg	Ledamot
Björn Ågren	Ledamot

Charlotta Lo Sciuto Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jaana Kubja Ordinarie Extern Jaana Kubja Revision & Konsult AB

Valberedning

Isabella Diaz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vargen 3	2003	Solna
Vargen 14	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1952 - 1953 och består av 2 flerbostadshus.

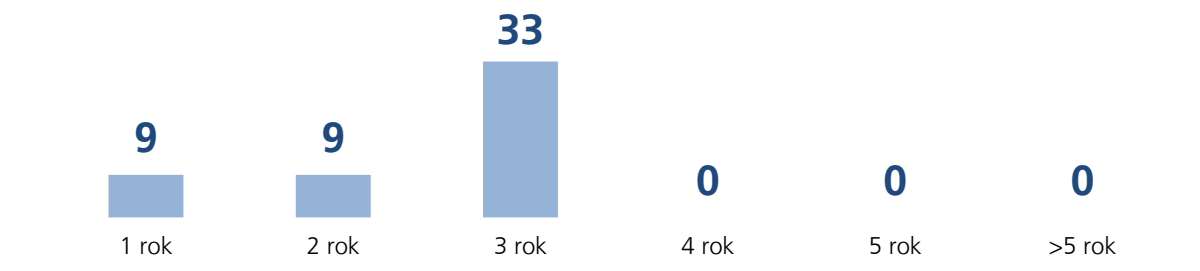
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 695 m², varav 3 198 m² utgör lägenhetsyta och 1 497 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätt:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Yoga	229 m ²	36 mån
Sushi restaurang	31 m ²	36 mån
Restaurang	145 m ²	36 mån
Kontor	70 m ²	36 mån
Vakant lokal Bangatan 7	355 m ²	0
Vakant lokal Bangatan 1A	174 m ²	0
Vakant lokal Bangatan 1B	142 m ²	0

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Styrelserum på Bangatan 7, vinden

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmecentraler uppgradering	2016	Bangatan samt Järnvägsgatan
Entrédörrar Bangatan 3-7	2016	Renoverade dörrar
Stamventiler	2016	Bytt stamventiler, Bangatan och Järnvägsgatan
Bytt asbestisolerade dörrar källare och vind Bangatan 3-7	2016	
Nytt lås och passersystem	2016	Järnvägsgatan och Bangatan
Uppgradering av vind- och källarbelysning med ledlampor och rörelsedetektorer	2013	
Fasadrenovering och Balkongbyggnad	2011 - 2012	
Renovering trapphus	2007	
Elstambyte	2005	
Rörstambyte	2005	
Omläggning av tak	2004	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp, fiberkabel	Stockholms Stadsnät AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

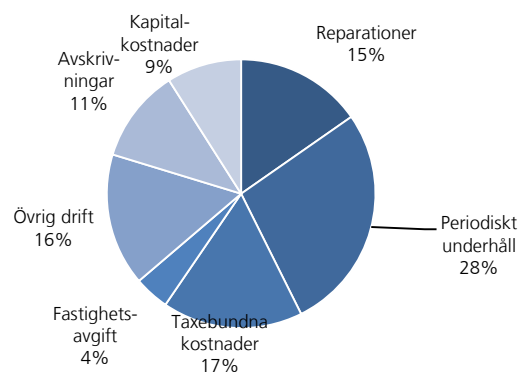
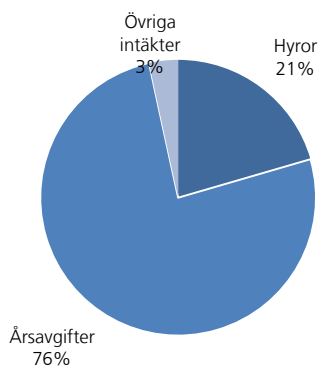
Föreningens ekonomi

Två hyresrätter har sålts under 2016 och vi har därmed 1 hyreslägenhet kvar i föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 259 124	5 143 605
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 622 148	2 600 886
Finansiella intäkter	351	-321
Minskning kortfristiga fordringar	0	133 258
Medlemsinsatser	5 400 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	87 199
	8 022 499	2 821 022
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 991 613	1 889 307
Finansiella kostnader	452 906	466 093
Ökning av kortfristiga fordringar	12 232	0
Minskning av långfristiga skulder	350 104	350 104
Minskning av kortfristiga skulder	103 219	0
	4 910 074	2 705 504
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 371 549	5 259 124
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 112 425	115 518

*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

- Underhållsplanen uppdaterades under hösten och sträcker sig mellan åren 2016-2035
- Samtliga dagvattenledningar runt huset, samt dränering har kartlagts under hösten.
- 2 stycken hyresrätter har omvandlats och sålts.
- Styrelsen har deltagit i flera av Bostadsrätternas fortbildningskurser för styrelsearbete.
- Läckage i lilla lokalen bredvid Bangatan 1B, åtgärdad och sanerad. (Inbyggd, dold värmeledning sönderrostad in under taket).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelser under året: 7 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:72

Tillkommande medlemmar:9

Avgående medlemmar:11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	650	603	591
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 730	10 323	10 444	10 565
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	133	132	109	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	99	147	185
Soliditet (%)	53	51	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 383	-316	-445	-737
Nettoomsättning (tkr)	2 618	2 601	2 802	2 803

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 198 m² bostäder och 1 497 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	30 105 228	1 295 668	0	28 809 560
Upplåtelseavgifter	13 956 466	4 104 332	0	9 852 134
Kapitaltillskott	2 406 250	0	0	2 406 250
Fond för yttre underhåll	841 460	189 100	0	652 360
S:a bundet eget kapital	47 309 404	5 589 100	0	41 720 304
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 656 090	-189 100	-315 946	-10 151 044
Årets resultat	-2 383 132	-2 383 132	315 946	-315 946
S:a ansamlad förlust	-13 039 221	-2 572 232	0	-10 466 990
S:a eget kapital	34 270 183	3 016 868	0	31 253 314

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 383 132
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 466 990
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 100
summa balanserat resultat	-13 039 222
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	350 000
att i ny räkning överförs	-12 689 222

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	2 618 285	2 600 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 863	195
Summa rörelseintäkter		2 622 148	2 600 886
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 424 756	-1 389 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-474 863	-406 440
Personalkostnader	Not 6	-91 994	-93 834
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-561 112	-561 112
Summa rörelsekostnader		-4 552 725	-2 450 418
RÖRELSERESULTAT		-1 930 577	150 468
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		351	-321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 906	-466 093
Summa finansiella poster		-452 555	-466 414
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 383 132	-315 946
ÅRETS RESULTAT		-2 383 132	-315 946

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 55 958 915	56 515 087
Maskiner och inventarier	Not 9 12 260	17 200
Summa materiella anläggningstillgångar	55 971 175	56 532 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	55 971 175	56 532 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 055 210	668 403
Summa kortfristiga fordringar	2 055 210	668 403
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 394 996	4 657 146
Summa kassa och bank	6 394 996	4 657 146
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 450 206	5 325 549
SUMMA TILLGÅNGAR	64 421 381	61 857 836

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 061 694	38 661 694
Kapitaltillskott		2 406 250	2 406 250
Fond för yttre underhåll	Not 11	841 460	652 360
Summa bundet eget kapital		47 309 404	41 720 304
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 656 090	-10 151 044
Årets resultat		-2 383 132	-315 946
Summa fritt eget kapital		-13 039 221	-10 466 990
SUMMA EGET KAPITAL		34 270 183	31 253 314
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	29 132 829	29 482 933
Summa långfristiga skulder		29 132 829	29 482 933
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	350 100	350 100
Leverantörsskulder		245 576	130 759
Skatteskulder		46 217	7 163
Övriga skulder		88 705	352 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	287 771	281 438
Summa kortfristiga skulder		1 018 369	1 121 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 421 381	61 857 836

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	60 år	60 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	15 år	15 år
Balkonger/terass	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 995 752	1 877 278
Hyror bostäder	31 728	127 663
Hyror lokaler momspliktiga	483 955	483 502
Hyror parkering	14 417	16 000
Hyror förråd	7 200	10 800
Kabel-TV intäkter	58 180	58 400
Värmeintäkter	27 000	27 000
Öresutjämning	54	48
	2 618 285	2 600 691

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	3 863	195
	3 863	195

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	17 750	25 258
	Fastighetskötsel gård beställning	6 091	0
	Snöröjning/sandning	2 345	0
	Städning entreprenad	47 656	46 203
	Städning enligt beställning	34 856	0
	Sotning	3 359	7 582
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 320	28 023
	Gemensamma utrymmen	2 035	10 484
	Gård	1 225	2 451
	Serviceavtal	3 414	3 239
	Förbrukningsmateriel	14 345	6 129
	Störningsjour och larm	0	4 835
	Brandskydd	5 872	4 383
		148 267	138 587
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 643	4 315
	Brf Lägenheter	0	18 456
	Lokaler	9 653	3 896
	Gemensamma utrymmen	40 489	0
	Tvättstuga	172 088	4 282
	Sophantering/återvinning	0	17 353
	Entré/trapphus	14 270	27 460
	Lås	286 923	713
	VVS	90 211	37 104
	Värmeanläggning/undercentral	0	26 814
	Elinstallationer	2 767	3 966
	Hiss	1 286	0
	Tak	3 876	1
	Fönster	12 665	3 542
	Balkonger/altaner	11 185	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 925	1 624
	Vattenskada	98 434	0
		767 414	149 525
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	236 867	0
	Entré/trapphus	169 132	0
	Värmeanläggning	732 398	0
	Ventilation	230 156	0
		1 368 553	0
	Taxebundna kostnader		
	El	97 736	97 230
	Värme	622 106	620 049
	Vatten	63 641	66 012
	Sophämtning/renhållning	61 293	56 663
	Grovsopor	0	3 718
		844 775	843 673
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 892	61 866
	Självrisk	22 200	0
	Kabel-TV	42 984	40 622
	Bredband	7 028	7 016
		83 103	109 504
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	212 644	147 743
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 424 756	1 389 032

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 372	0
	Tele- och datakommunikation	0	5 579
	Juridiska åtgärder	0	5 042
	Inkassering avgift/hyra	4 648	2 900
	Hyresförluster	5 154	3
	Revisionsarvode extern revisor	26 237	26 733
	Föreningskostnader	10 306	7 398
	Styrelseomkostnader	80	6 067
	Fritids- och trivselkostnader	2 536	2 480
	Förvaltningsarvode	249 724	238 790
	Förvaltningsarvoden övriga	29 834	0
	Administration	55 097	18 140
	Korttidsinventarier	4 273	4 121
	Konsultarvode	78 803	83 388
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		474 863	406 440
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	71 400
	Sociala kostnader	21 994	22 434
		91 994	93 834
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	230 039	230 039
	Förbättringar	326 133	326 133
	Maskiner	2 440	2 440
	Inventarier	2 500	2 500
		561 112	561 112

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 574 436	60 574 436
	Utgående anskaffningsvärde	60 574 436	60 574 436
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 059 349	-3 503 177
	Årets avskrivningar enligt plan	-556 172	-556 172
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 615 521	-4 059 349
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 958 915	56 515 087
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 237 230	17 237 230
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 176 000	33 268 000
	Taxeringsvärde mark	26 871 000	25 367 000
		63 047 000	58 635 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 800 000	50 200 000
	Lokaler	12 247 000	8 435 000
		63 047 000	58 635 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 600	61 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 600	61 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 400	-39 460
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 940	-4 940
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 340	-44 400
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 260	17 200
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	41 136	40 919
	Skattefordran	0	25 506
	Momsavräkning	26 629	0
	Klientmedel hos SBC	1 976 553	601 978
	Fordringar	10 892	0
		2 055 210	668 403

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	652 360	641 455
	Reservering enligt stadgar	189 100	175 905
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-165 000
	Vid årets slut	841 460	652 360

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,530 %	8 500 000	8 500 000	rörligt
	Handelsbanken	1,530 %	1 064 772	1 064 772	rörligt
	Handelsbanken	1,530 %	6 822 574	7 072 178	rörligt
	Handelsbanken	1,530 %	1 454 416	1 469 916	rörligt
	Handelsbanken	1,530 %	1 358 000	1 358 000	rörligt
	Handelsbanken	1,530 %	7 926 250	8 011 250	rörligt
	Handelsbanken	1,530 %	1 231 244	1 231 244	rörligt
	Handelsbanken	1,530 %	1 125 673	1 125 673	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		29 482 929	29 833 033	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-350 100	-350 100	
			29 132 829	29 482 933	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 732 429 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Ny tvättmaskin installerad i tvättstugan på Järnvägsgatan.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	59 362	60 120
	Förutbetalda avgifter och hyror	197 488	221 318
	Städning enl beställning	30 921	0
		287 771	281 438

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 28 / 4 2017



Jonas Ahtola
Ledamot



Karl-Johan Gaverus
Ledamot



Henrik Skog
Ledamot



Lina Söderlind
Ledamot

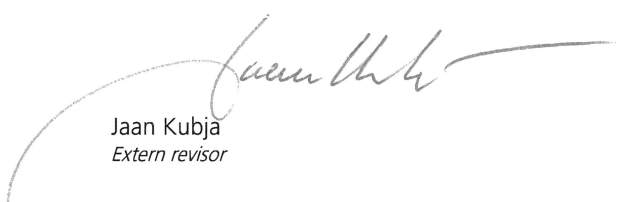


Mathias Åberg
Ledamot

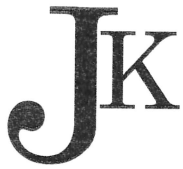


Björn Ågren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2017



Jaan Kubja
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vargen, org.nr 716421-9029

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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserad revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

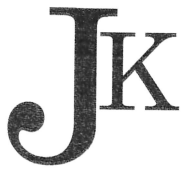
Styrelsens ansvar

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ... för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag 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

Mitt 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 föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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

¹ 1994:1100



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. Jag 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 3 maj 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jaan Kubja', with a long horizontal flourish extending to the right.

Jaan Kubja.

Auktoriserad revisor