

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ätten 2

769607-6087

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-12
Underskrifter	13

u
10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ätten 2, 769607-6087, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Föreningens historia

Bostadsrättsföreningen Ätten 2 bildades formellt den 9 oktober 2001 och under våren 2002 skrevs ett avtal mellan föreningen och Svenska Bostäder AB om ombildning till bostadsrätt. Sex år senare, den 11 december 2007, köpte föreningen de tre husen i kvarteret Ätten 2 av Svenska Bostäder AB.

I föreningens tre hus finns 72 st lägenheter, varav 62 st är upplåtna med bostadsrätt och 10 st lägenheter är per den 31 december 2016 upplåtna med hyresrätt. En av dessa hyresrätter kommer att säljas och upplåtas som bostadsrätt under början av 2017.

Den totala bostadsytan uppgår till 5 844 kvadratmeter. I husens källarvåningar finns några små förrådslokaler. De 71 (föreg år 65) parkeringsplatserna som finns kring våra hus hyrs ut till de boende i föreningen samt till boende i Bostadsrättsföreningen Ätten 3. Av dessa parkeringsplatser är 6 gästparkeringsplatser där parkeringen är avgiftsbelagd mot timdebitering.

Marken är upplåten till bostadsrättsföreningen med så kallad tomträtt. Det innebär att marken inte ägs av föreningen utan att föreningen hyr marken av markägaren Stockholms stad.

Byggår	1968
Antal hus	3
Bostadsyta	5.844 kvadratmeter
Antal bostadslägenheter	72
Antal bostadsrätter	62
Antal hyresrätter	10
Antal parkeringsplatser	71
Taxeringsvärde	
- byggnader	38,1 miljoner kronor
- mark	26,0 miljoner kronor
Organisationsnummer	769607-6087
Hemsida	www.atten2.se

u
M

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma bestått av följande medlemmar:

Magnus Johansson	Ledamot, Ordförande
Pernilla Larsson	Ledamot, Vice Ordförande
Rojhat Telo	Ledamot, Kassör
Jakob Schmidt	Ledamot, Sekreterare
Vladimir Iserell	Suppleant
Julia Salazar de Portocarrero	Suppleant

Revisor

Eva Stein Auktoriserad revisor

Valberedning

Angela Arokianathan
Emmanuel Assiehue

Firmatecknare

Firman tecknas av ordförande, v-ordförande samt kassören två i förening.

Arvode

Styrelsens arvode fastställs av föreningsstämman. Under 2016 har det varit 2 prisbasbelopp (89 000 kr). Styrelsen fördelar själva arvodet inom styrelsen.

Verksamheten under året

Styrelsen har under året sammanträtt 10 gånger och mellan dessa formella styrelsemöten har styrelsens ledamöter ensamt och i grupp utfört en stor mängd olika uppgifter och uppdrag. Styrelsens arbete präglas även detta verksamhetsår av en rad frågor som kräver utredning och analys, planering och förberedelser samt naturligtvis, konkreta åtgärder och genomförande.

Styrelsens arbete medför en hel del kontakter med medlemmar och hyresgäster, leverantörer och hantverkare, banker och myndigheter. Styrelsen har fått hjälp och stöd av NKG Fastighetsservice AB som skött den löpande driften av föreningens hus.

BRF Åtten 2 har överlåtit den ekonomiska förvaltningen till RedKom AB, men från och med 2017 tar Conzignus Hem och Fastighet AB över detta ansvar.

Nytt år i sikte

Det finns alltid i en bostadsrättsförening både önskemål och behov av framtida investeringar och genomgripande åtgärder av olika slag.

Planerade projekten under 2017 är, om ekonomin tillåter:

- Målning av trapphus och källare
- Uppfräschning av lekplatsen
- Solceller på taken

23

Utförda investeringar, ombyggnader och underhåll

År 2008 Byte av samtliga lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar, uppstart av egen hemsida och framställande av föreningslogo.

År 2010 Stambyte i samtliga lägenheter.

År 2011 Ombyggnad av samtliga hissar.

År 2013 Renovering av byggnadernas socklar, byte av samtliga ventilationsaggregat, byte av undercentral, inköp av tvättmaskiner, torktumlare, kyl-/frys-skåp och spisfläkt till hyresgäster.

År 2014 Renovering av samtliga tak, byte av kärl för hushållssophämtning till markanlagda Moloker.

År 2015 Ombyggnad av fasad, fönster, trapphus, balkonger m m, inköp av spisar till hyresgäster, anläggning av nya parkeringsplatser, installation av bergvärme.

År 2016 Anslutningsarbeten avs el m m till parkeringen, installation av portpasserssystem.

Mark underhåll

Under året har medlemmar hjälpts åt med trädgårdsskötseln. Medlemmar som klippt gräset har fått ersättning för detta arbete. Föreningen äger nu två gräsklippare och en trimmer. Finns det medlemmar som vill hjälpa till att sköta vår trädgård är ni välkomna att höra av er till styrelsen.

Snöröjning

Vi har avtal med Växthuset Utveckling AB om snöröjning, skottnings och sandning samt upptagning av sand för Brf Ätten 2 samt samfälligheten för gatan Förlandagränd. För samfälligheten fördelas kostnaden mellan Brf Ätten 2, Brf Ätten 3 samt Brf Årsta Blick enligt följande: Brf Ätten 2 - 36/135, Brf Ätten 3 - 72/135 samt Brf Årsta Blick 27/135.

Fastighetsförsäkring

Vi har bytt försäkringsbolag. Vår fastighet är försäkrad hos Protector. I försäkringen ingår också ett så kallat bostadstillägg för alla bostadsrätter i föreningen. Som bostadsrättsinnehavare behöver man alltså inte teckna ett eget bostadsrättstillägg - det räcker med en helt vanlig hemförsäkring.

Vid årsskiftet 2015/2016 har föreningen fått kraftigt höjda självrisker samt premier på vår fastighetsförsäkring. Detta på grund av de bränder som har förekommit i och i anslutning till fastigheten. Även vattenskadorna har påverkat premiehöjningen.

Styrelsen har med hjälp av Bolanders försäkringsmäklare lyckats byta försäkringsbolag och har på detta sätt sänkt både självrisken och premien från och med årsskiftet 2016/2017.

Det är av yttersta vikt att vi alla hjälps åt att tänka på brandsäkerheten.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under 2016 har det skett 11 st lägenhetsöverlåtelse.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla skall få en ännu trevligare och än mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	Belopp i kr 2012-12-31
Nettoomsättning	4 095 437	4 070 872	4 053 454	4 049 129	3 883 496
Resultat efter finansiella poster	-52 630	-804 720	-382 756	55 272	-347 543
Soliditet i %	49,8	49,2	49,2	62,3	60,2
Kassalikviditet i %	102,0	44,6	63,6	89,0	145,3
Lån/kvm bostadsyta	6 460	6 488	3 891	3 947	4 002
Räntekostnad lån/kvm	94	168	177	184	200
Genomsnittsränta i %	1,5	2,7	4,5	4,7	5,0
Elkostnad/kvm	13	15	14	17	19
Värmekostnad/kvm	65	93	114	132	146
Vattenkostnad/kvm	29	26	25	25	25
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 268	1 243	1 217	1 210	1 365

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-3 359 390
Årets resultat	-52 629
Summa fritt eget kapital	-3 412 019

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	-
i ny räkning överföres	-3 412 019
	-3 412 019

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

W
MD

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Föreningens intäkter	2	4 152 643	4 093 854
		4 152 643	4 093 854
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-132 477	-764 464
Driftskostnader	3	-1 815 223	-1 745 878
Kommunal fastighetsavgift		-92 296	-89 496
Personalkostnader		-165 720	-159 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-1 449 841	-1 042 176
Rörelseresultat		497 086	292 599
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		-	102
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-549 716	-1 097 421
Resultat efter finansiella poster		-52 630	-804 720
Resultat före skatt		-52 630	-804 720
Årets resultat	6	-52 630	-804 720

~
M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	72 253 321	73 447 016
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 872 591	4 004 223
		<u>76 125 912</u>	<u>77 451 239</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>76 125 912</u>	<u>77 451 239</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52 495	42 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	262 518	393 099
		<u>315 013</u>	<u>435 744</u>
<i>Kassa och bank</i>		935 544	568 877
Summa omsättningstillgångar		<u>1 250 557</u>	<u>1 004 621</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>77 376 469</u>	<u>78 455 860</u>

2
MJ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 348 125	36 348 125
Upplåtelseavgifter		5 622 273	5 622 273
		<u>41 970 398</u>	<u>41 970 398</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 554 670	-2 171 913
Vinst eller förlust föregående år		-804 720	-382 756
Årets resultat		-52 630	-804 720
		<u>-3 412 020</u>	<u>-3 359 389</u>
Summa eget kapital		<u>38 558 378</u>	<u>38 611 009</u>
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		37 592 000	37 592 000
		<u>37 592 000</u>	<u>37 592 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		162 000	324 000
Leverantörsskulder		312 152	1 267 464
Skatteskulder		181 431	88 745
Övriga kortfristiga skulder		10 000	7 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	560 508	565 442
		<u>1 226 091</u>	<u>2 252 851</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>77 376 469</u>	<u>78 455 860</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	37 916 000	37 916 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

✓
M

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-52 630	-804 720
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 449 841	1 042 176
Likviditet från resultat		1 397 211	237 456
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		120 731	-188 987
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 026 761	799 867
		-906 030	610 880
Ackumulerad likviditet från rörelsen		491 181	848 336
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-124 514	-16 133 444
Upptagna lån		-	15 500 000
Omklassificering till kortfristiga skulder		162 000	-
Amortering av lån		-162 000	-324 000
Likviditet från investeringar och lån		-124 514	-957 444
Årets kassaflöde		366 667	-109 108
Likvida medel vid årets början		568 877	677 985
Likvida medel vid årets slut		935 544	568 877

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1968.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 268 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Fastighetsskatt för lokaler är 1% av gällande taxeringsvärde på lokaldelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och inspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Materiella Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, fasad och fönster, ventilation och stambyte, säkerhetsdörrar, hissar, fondmedel, förbättringsåtgärder, undercentral, markanläggningar, bergvärme, portpassagesystem, inventarier.

Följande avskrivningar tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Fasad och fönster, ventilation och stambyte	50
Säkerhetsdörrar, hissar	40
Förbättringsåtgärder (tak och sockel) samt fondmedel	10
Undercentral	10
Markanläggningar	10 -20
Bergvärme och portpassagesystem	20
Inventarier	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

✓

M)

Not 2 Föreningens intäkter

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	3 064 200	3 064 200
Hysesintäkter bostäder	781 213	785 580
Hysesintäkter förråd	62 551	65 092
Hysesintäkter P-platser	200 500	156 000
Hyses- och avgiftsbortfall	-13 027	0
Övriga intäkter	57 206	22 982
Summa	4 152 643	4 093 854

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	119 253	66 368
Lokalvård	61 885	56 659
Fastighetsel	76 734	86 852
Uppvärmning	378 397	541 959
Vatten och avlopp	170 334	152 145
Sophämtning	40 242	54 628
Fastighetsförsäkring	267 471	89 157
Tomträttsavgäld	362 600	362 600
Kabel-TV och fiberanslutning	38 560	38 548
Övriga förvaltningskostnader *	129 741	129 756
Övriga avgifter	14 229	25 771
Övriga driftskostnader	5 140	9 625
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	150 637	131 810
Summa	1 815 223	1 745 878
* I beloppen ingår revisionsarvode Allegretto Revision AB	15 000	15 000

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016	2015
Arvoden förtroendevalda	88 900	88 316
Löner och andra ersättningar	37 200	34 600
Sociala kostnader	39 620	36 325
	165 720	159 241

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016	2015
Räntekostnader, fastighetslån	549 613	979 919
Räntekostnader, övriga	103	432
Övrigt, lösen pantbrev	-	117 070
Summa	549 716	1 097 421

~
mj

Not 6 Analys av årets resultat

	2016	2015
Årets resultat	-52 630	-804 720
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	1 449 841	1 042 176
Gjorda amorteringar	-161 999	-324 000
	1 235 212	-86 544

Not 7 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	77 062 108	64 711 723
-Nyanskaffningar	29 500	12 350 385
Vid årets slut	77 091 608	77 062 108
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 615 092	-2 622 186
-Årets avskrivning	-1 223 195	-992 906
Vid årets slut	-4 838 287	-3 615 092
Redovisat värde vid årets slut	72 253 321	73 447 016
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt	-	-
Taxeringsvärden byggnader	38 100 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	23 200 000
	64 100 000	64 200 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 102 976	319 917
-Nyanskaffningar	95 014	3 783 059
	4 197 990	4 102 976
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-98 753	-49 483
-Årets avskrivning	-226 646	-49 270
	-325 399	-98 753
Redovisat värde vid årets slut	3 872 591	4 004 223

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	90 650	90 650
Förutbetald fastighetsförsäkring	135 101	267 471
Övriga förutbetalda kostnader	36 767	34 977
	262 518	393 098

2
M

Not 10 Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Omkostnader upplåtelser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid					
årets ingång	36 348 125	5 876 273	-254 000	-2 554 670	-804 720
Resultatdisposition				-804 720	804 720
Årets resultat					-52 630
Utgående balans	36 348 125	5 876 273	-254 000	-3 359 390	-52 630

Ingen reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett enligt stämmobeslut.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Lånebelopp 2016-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2015-12-31</i>
Stadshypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 197894/129243	0,450	2017-12-01	10 166 000	10 166 000
fastighetslån nr 714060	4,690	2020-06-01	8 088 000	8 250 000
fastighetslån nr 199299/132416	1,150	2021-12-01	4 000 000	4 000 000
fastighetslån nr 197392/128711	0,450	2017-11-28	7 000 000	7 000 000
fastighetslån nr 111222	1,050	2017-03-14	7 000 000	7 000 000
fastighetslån nr 199701/133076	0,450	2017-12-11	1 500 000	1 500 000
			37 754 000	37 916 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2017 (år 2016))			-162 000	-324 000
			37 592 000	37 592 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Upplupna styrelsearvoden	89 000	89 000
Upplupna sociala avgifter avseende upplupna styrelsearvoden	27 963	27 963
Upplupna räntor avseende fastighetslån	45 185	42 804
Förutbetalda hyror och avgifter	293 756	313 241
Upplupna fjärrvärmekostnader och fastighetsel bergvärme	44 050	40 371
Upplupen fastighetsel	7 234	6 429
Övriga upplupna kostnader	28 819	21 134
Beräknat arvode för revision	24 500	24 500
	560 507	565 442

ms

Underskrifter

Stockholm 2017-04-24



Magnus Johansson
Ordförande



Pernilla Larsson



Jacob Schmidt



Rojhat Telo

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-05-03



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ätten 2, org nr 769607-6087

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 3 maj 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor