

Brf Vikingen 2
Org nr 769616-6995

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

TE mas ^{sc} v
JA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privat bostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johanna Andreasson	Ledamot/ordf
Jimmy Forsberg	Ledamot/kassör
Thomas Eriksson	Ledamot
Sandra Clavenstam	Ledamot
Efraim Moström	Ledamot
Rima Simonsson Gergi	Suppleant

Revisorer

Allegretto Revision AB
Eva Stein, ordinarie
Kerstin Norlin, suppleant

Valberedning

Följande medlemmar har ingått i valberedningen: Eva Rosenius och José Flores.

Styrelsesammanträden

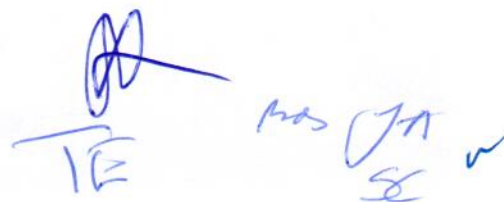
Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheterna och har haft 14 st. protokollförda styrelsemöten, dessutom har styrelsen haft ett antal arbetsmöten.

Föreningens firma har tecknats av 2 ordinarie styrelseledamöter i förening.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

- Fastighetsskötsel
- Renhållning/städ



- Trädgårdsskötsel
- Teknisk förvaltning
- Ekonomisk förvaltning
- Kabel-TV
- Bredbandsanslutning
- Serviceavtal för styrsystem
- Serviceavtal för hissar

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Vikingens samfällighetsförening.

Information om fastigheten

Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-02-11 fastigheterna Sundbyberg Vikingen 1 och Sundbyberg Vikingen 2 i Sundbybergs kommun.

Föreningens fastigheter består av 2 flerbostadshus med totalt 220 lägenheter varav 184 upplåts med bostadsrätt, 36 med hyresrätt och 4 lokaler.

De genomsnittliga årsavgifterna för bostadsrätterna utgjorde för 2016 549 kr/kvm och hyresnivån är i genomsnitt 1093 kr/kvm.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 16.955 kvm, varav 16.303 kvm utgör lägenhetsyta och 652 kvm lokalyta. I föreningen finns ett varmgarage med parkeringsplatser för bilar och MC.

Föreningen har även del (2/7) i Vikingens samfällighetsförening som numera förvaltar fastigheten Lidret 1, vilket är ett parkeringsgarage, samt för yttre parkeringar och vägar.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler. Väsentliga lokalavtal i föreningen är Förskola, avtal till 2020-07-31.

Fastigheternas tekniska status

Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheterna.

Under året har underhållsarbeten, som inneburit mervärde för fastigheten, utförts löpande.

Fonden för yttre underhåll kommer att redovisas under bundet eget kapital och likaså de upplåtelseavgifter som erhålls vid försäljning av nuvarande hyresrätter. Fonden för yttre underhåll har

The block contains handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'TE'. To its right, there are smaller initials 'TE' and a signature that looks like 'MOSJA SE'. Further to the right, there is a small, simple mark resembling a 'u' or a checkmark.

åriligen fått tas i anspråk genom de omfattande renoveringsåtgärderna som vidtagits.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Förvaltningsaktiebolaget Teoge om såväl teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel, som den ekonomiska förvaltningen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia (2016). I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring. (Observera att denna försäkring ej ersätter hemförsäkringen.)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stenläggning framför entréerna och inne på gårdarna har bytts ut, arbetet pågår även under våren 2016.
- Den befintliga underhållsplanen har uppdaterats av vår tekniska förvaltare i samverkan med styrelsen. De planerade åtgärderna skall rymmas inom föreningens kassaflöde.
- Ommålning av trapphus har skett under året och pågår även under våren 2017.
- Portar har bytts ut fortlöpande
- Styrelsen ordnade adventsfika för medlemmarna

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-25 hos bolagsverket. Föreningen nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-20.

Föreningen hade vid årets slut 260 (247) medlemmar. Under året har 24 (20) överlåtelse skett och 0 (2) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 7 (3) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1108 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 443 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har fortsatt att stärkas under 2016, vilket främst beror på lägre räntekostnader med 578 tkr jämfört med föregående år. Den lägre räntekostnaden har uppnåtts genom lägre marknadsräntor men även genom amortering av lånen med 6 208 tkr, se not 11. Under året har föreningen utnyttjat det låga

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a large 'A' or 'R' and some cursive signatures.

ränteläget till att binda lånen på längre löptider och därigenom säkrat en fortsatt låg räntekostnad under de kommande åren.

Föreningens kassa har minskat under året med 1 063 tkr men har ändå haft en positiv utveckling, se kassaflödesanalysen sidan 10. Kassaflödet från den löpande verksamheten har gett ett tillskott på 4 285 tkr vilket har varit mer än tillräckligt för att täcka investeringskostnaderna på sammanlagt 803 tkr. Under finansieringsverksamheten har kassan sedan förstärkts ytterligare med 1 663 tkr genom föreningens försäljning av en lägenhet som bostadsrätt (inbetalda insatser och upplåtelseavg). Att kassan ändå i slutändan har minskat beror på att kassaöverskottet har använts till att amortera på lånen med 6 208 tkr.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	11 473	11 468	10 936	10 531
Övriga rörelseintäkter	tkr	9	286	133	451
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 191	825	-131	-1 388
Kassa	tkr	5 484	6 546	11 125	7 926
Medlemsinsatser	tkr	176 957	175 294	173 650	163 790
Fond för yttre underhåll	tkr	1 484	989	495	989
Fritt eget kapital	tkr	-5 519	-6 215	-6 546	-5 707
Långfristiga skulder	tkr	98 632	104 841	112 946	114 411
Soliditet	%	63,3	61,4	59,4	57,8
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	kr/m2	549	549	523	440
Lån/m2 bostadsrättsyta	kr/m2	7 150	7 600	8 447	8 397

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 31 12 2015	167 500 664	7 793 219	989 016	-7 039 774	824 864	170 067 988
Medlemsinsatser	691 164	972 235	-	-	-	1 663 399
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			494 508	-494 508	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat				824 864	-824 864	-
Årets resultat					1 190 885	1 190 885
Eget kapital 31 12 2016	168 191 828	8 765 454	1 483 524	-6 709 419	1 190 885	172 922 272



Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-6 709 419
Årets resultat	1 190 885
Totalt	<u>-5 518 534</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	627 444
Balanseras i ny räkning	-6 145 978
Totalt	<u>-5 518 534</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.


TE MOS JASE

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	11 473 475	11 468 040
Övriga rörelseintäkter	3	8 756	285 895
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 482 231	11 753 935
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-7 307 169	-7 179 682
Övriga externa kostnader	5	-132 767	-320 211
Personalkostnader	6	-289 129	-288 884
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 772 111	-1 772 111
Summa rörelsekostnader		-9 501 176	-9 560 888
Rörelseresultat		1 981 055	2 193 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 706	1 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-791 876	-1 369 351
Summa finansiella poster		-790 170	-1 368 183
Resultat efter finansiella poster		1 190 885	824 864
Resultat före skatt		1 190 885	824 864
Årets resultat		<u>1 190 885</u>	<u>824 864</u>

TE   ✓

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	266 966 087	268 738 198
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	268 750	1 025 351
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>267 234 837</u>	<u>269 763 549</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 945	2 945
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 945</u>	<u>2 945</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>267 237 782</u>	<u>269 766 494</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 988	55 087
Övriga fordringar		114 287	62 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	496 169	436 603
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>616 444</u>	<u>553 756</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 483 555	6 546 317
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 483 555</u>	<u>6 546 317</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 099 999</u>	<u>7 100 073</u>
Summa tillgångar		<u>273 337 781</u>	<u>276 866 567</u>

TE  
MOS JAS

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 957 282	175 293 883
Fond för yttre underhåll		1 483 524	989 016
<i>Summa bundet eget kapital</i>		178 440 806	176 282 899
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 709 418	-7 039 775
Årets resultat		1 190 885	824 864
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 518 533	-6 214 911
Summa eget kapital		172 922 273	170 067 988
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		97 382 875	98 175 804
Summa långfristiga skulder		97 382 875	98 175 804
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 249 812	6 665 224
Leverantörsskulder		736 416	1 204 598
Övriga skulder		969	3 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 045 436	749 215
Summa kortfristiga skulder		3 032 633	8 622 775
Summa eget kapital och skulder		273 337 781	276 866 567

TE

MS JASE

v

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 981 055	2 193 047
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivning	1 772 111	1 772 111
Planerat underhåll	1 559 449	1 354 838
Erhållen ränta	1 706	1 168
Erlagd ränta	-791 876	-1 369 351
	<u>4 522 445</u>	<u>3 951 813</u>
Ökning/minskning kundfordringar	49 099	-38 792
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-111 787	10 489
Ökning/minskning leverantörsskulder	-468 182	269 657
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	293 452	-213 446
	<u>4 285 027</u>	<u>3 979 721</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förändring av pågående nyanläggningar	756 601	-742 226
Planerat underhåll	-1 559 449	-1 354 838
	<u>-802 848</u>	<u>-2 097 064</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	691 164	667 993
Inbetalda upplåtelseavgifter	972 235	975 576
Amortering av skuld	-6 208 341	-8 104 679
	<u>-4 544 942</u>	<u>-6 461 110</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>-1 062 763</u>	<u>-4 578 453</u>
Likvida medel vid årets början	6 546 317	11 124 770
Likvida medel vid årets slut	<u>5 483 554</u>	<u>6 546 317</u>

TE   r

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag.

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 120 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	7 573 680	7 576 386
Hysesintäkter bostäder	2 659 054	2 690 893
Hysesintäkter lokaler	598 024	604 488
Hysesintäkter p-plats och garage	179 567	177 400
Bredband	169 975	169 715
Kabel-TV	171 815	131 350
Övriga intäkter	121 360	117 808
	<u>11 473 475</u>	<u>11 468 040</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Schneider Electric Buildings	-	190 500
Försäkringsersättning	-	3 610
Övriga intäkter	8 756	91 785
	<u>8 756</u>	<u>285 895</u>

TECH
MD JASE

Not 4 Fastighetskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förvaltningsarvode	356 836	349 832
Fastighetsskötsel	183 995	196 645
Snöröjning	-	9 653
Trappstädning	165 601	222 777
Entremattor	66 400	60 540
Reparationer	832 694	1 026 594
Planerat underhåll	1 559 449	1 354 838
Fastighetsel	540 343	526 050
Fjärrvärme	1 715 786	1 607 649
Vatten & avlopp	582 518	520 466
Sophämtning	440 658	440 770
Försäkringspremier	201 688	217 670
Fastighetsskatt	320 440	315 930
Kabel-TV	173 511	150 036
Bredband	167 250	167 250
Övrigt	-	12 983
	7 307 169	7 179 683

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	-	19 232
Administrationskostnader	17 062	20 890
Föreningsverksamhet	14 949	10 668
Hysesförluster och liknande	16 393	206 636
Revisionsarvode	16 250	16 875
Övriga Externa tjänster	68 112	42 527
Övriga kostnader	1	3 382
	132 767	320 210

TE  MD JA SE

Not 6 Personal

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Arvoden	220 004	219 818
Sociala kostnader	69 125	69 066
	<u>289 129</u>	<u>288 884</u>

Föreningen har inga anställda.

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	277 871 914	277 871 914
Utgående anskaffningsvärden	277 871 914	277 871 914
Ingående avskrivningar	-9 133 715	-7 361 604
- Årets avskrivningar	-1 772 111	-1 772 111
Utgående avskrivningar	-10 905 826	-9 133 715
Redovisat värde	266 966 088	268 738 199
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	57 544 670	57 544 670
Taxeringsvärde		
Byggnad	132 448 000	118 398 000
Mark	76 700 000	76 849 000
	<u>209 148 000</u>	<u>195 247 000</u>

TE 
huv JASE

r

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 025 351	283 125
- Inköp	-	742 226
- Omklassificering till upplåtelseavgifter	-756 601	-
Utgående anskaffningsvärden	268 750	1 025 351

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Samfällighetsföreningen Vikingen ga:l	2 945	2 945

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Försäkringspremie	47 938	57 874
Sundbybergs bredband	167 250	167 250
Fastum samfällighetsavgift	83 517	83 517
Com Hem	40 201	39 480
Schneider electric	21 575	41 795
S:t Eriks hiss	41 875	41 875
Sve störningsjouren	4 812	4 812
Erlandsons byggskaideservice	89 000	-
	496 168	436 603

TE  MOS JA SC

Not 11 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2016-12-31	Amortering	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB				-28 595 205	28 595 205
SBAB				-23 829 328	23 829 328
SBAB				-29 746 520	29 746 520
SBAB	0,780%	2017-01-13	16 925 687	-5 744 288	22 669 975
Stadshypotek	1,140%	2021-12-01	23 679 000	23 679 000	
Stadshypotek	0,980%	2020-12-01	19 000 000	19 000 000	
Stadshypotek	1,080%	2021-12-01	9 415 000	9 415 000	
Stadshypotek	0,840%	2019-12-01	10 613 000	10 613 000	
Stadshypotek	1,030%	2020-12-01	19 000 000	19 000 000	
Totalt			98 632 687	-6 208 341	104 841 028
Avgår kortfristig del			-1 249 812		-6 665 224
Totalt Långfristiga skulder			97 382 875		98 175 804

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Upplupna räntekostnader	100 156	193 804
Förutbetalda hyror och avgifter	928 280	538 411
Revisionsarvode	17 000	17 000
	1 045 436	749 215

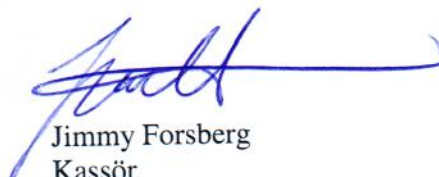
 TE May ASE

Not 13 Ställda säkerheter

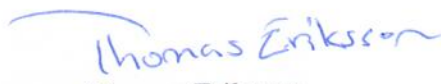
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckning	144 250 000	143 250 000

Stockholm 2017 den 26 - april


Johanna Wallin Andreasson
Ordförande


Jimmy Forsberg
Kassör


Sandra Clavenstam
Ledamot


Thomas Eriksson
Ledamot


Efraim Moström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-04.


Eva Stein
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vikingen 2, org nr 769616-6995

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 4 maj 2017



Eva Stein
Auktoriserad revisor