

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

ÅRSREDOVISNING

2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 6	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 7	BALANSRÄKNINGAR
Sid 9	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 10	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stugan 4 äger fastigheten Stugan 4, belägen på S:t Göransgatan 146-152 i Stockholm. På fastigheten finns 2 st bostadshus som byggdes år 1967. Föreningen köpte under år 2001 fastigheten av AB Stockholmshem och lämnar här redovisning över sitt 16:e verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen upplåter 81 st lägenheter med bostadsrätt, 2 st lägenheter med hyresrätt samt 4 st lokaler.

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

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Som tilläggförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen

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.

Styrelsen har bestått av följande personer:

Maria Nordh	ledamot	ordförande
Astrid Hulterström	ledamot	vice ordförande
Lars Johansson	ledamot	
Helene Westanmo	ledamot	kassör
Tatiana Blom	ledamot	
Ylva Engström	ledamot	
Natalie Karnig	1:a suppleant	
Carl-Philip Fredborg	2:a suppleant	

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten och 11 arbetsutskott under 2016.

Revisorer har varit Mariette Arfsvik, *ordinarie*, och Mikael Östblom, *suppleant* - båda från Grant Thornton Sweden AB.

Valberedningen har bestått av:

Charlotte Ekenstam	ordförande/sammankallande
Lara Zuder	
Gunnel Forssell Ehrlich	

Föreningsstämma och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2016 för verksamhetsåret 2015. Extra föreningsstämma hölls den 8 december 2016.

Föreningen har haft två obligatoriska städdagar för städning och underhåll av gemensamma yttre och inre områden, en gång under våren och en gång under hösten. Vid dessa tillfällen har föreningen ställt upp en avfallscontainer på gatan vilken varit tillgänglig för boende för att kunna göra sig av med grovavfall.

Lokalen har hyrts ut vid 122 tillfällen till medlemmar. 

Överlåtna bostadsrätter

Under 2016 har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh 25/1405
Lgh 6/1207
Lgh 60/1406
Lgh 09/1203
Lgh 14/1301
Lgh 53/1205
Lgh 67/1501 (inflyttning 2017)

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 81 st, totalt 83 lägenheter.

Övriga genomförda aktiviteter under året

Informationskväll för samtliga boende 3:e maj och 28:e november kring kommande avloppsrenoveringsarbete.

Extra analys och filmning av de badrum med partiellt utbytta avloppsgrodor.

Lantmäteriet mätte och märkte ut tomtgränsen tydligt.

Visst informationsmaterial t ex föreningslokal och tvättstuga finns nu på engelska.

Information till samtliga boende om dags att byta batterier i nycklarna.

Beslut att anlita företaget VA-Relining för reliningarbetet samt K2 för badrumsrenoveringarna.

Beslut att stambyta samtliga badrum i fastigheten, även de med partiellt renoverade grodor.

Beslut att byta ut samtliga vattenburna handdukstorkar till el-handdukstorkar i enlighet med nuvarande regler.

Brandsyn genomfördes.

Ombyggnad och underhållsplan

Genomgång av underhållsplanen görs en gång årligen samt löpande uppföljningar görs under hela året.

Under 2016 har följande större underhåll skett:

Samtliga medlemmar erbjöds att modernisera sina elskåp.

Extra ventilationskontroll våning 2 och 3 i hus 152 utfördes.

Vattenskada badrum lgh 35/1601 som läckt ner till lgh 28/1501.

Flera gånger under året har fastigheten utsatts för vandalisering i form av klotter. Flertalet polisanmälningar har gjorts under året. Klotterskyddsfärg applicerades på garageporten.

OVK förskola kommunen hus 146 genomfördes.

Komplettering med ytterligare brandskyltar i garaget.

Bärlinor på hissen hus 152 byttes ut. 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM
Org nr 769603-6438

RA Trädgård genomförde omfattande trädgårdsarbete på fastigheten.

Inköp av nyckelskåp för förvaring av boendes nycklar under stamrening.

Övrig verksamhet:

Stugan4.com har använts flitigt under året för att hålla samtliga medlemmar uppdaterade om vad som händer i föreningen. En blogg finns kopplad till hemsidan för de som önskar att få informationen den vägen. (www.info.stugan 4.com) Samtliga medlemmar som emailar in till stugan4@gmail.com kopplas till bloggen för att motta automatiska meddelanden så fort innehållet på bloggen uppdateras.

Ekonomi

Det har inte skett några avgiftshöjningar under 2016.

Planerat arbete inför 2017

Total avloppsrening i hela fastigheten.

Ny dörr cykelrum hus 146.

Byte av en tvättmaskin.

Höjda årsavgifter med 15% planerad start april 2017.

Genomgång av fönster och balkongdörrar i fastigheten.

Genomgång samt kontroll av det befintliga ventilationssystemet.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	5.417	5.387	5.325	5.330
Rörelseresultat, tkr	1.319	1.239	1.325	1.111
Resultat eft finansiella poster, tkr	917	867	783	426
Soliditet, %	67	67	66	67
Årsavgift/kvm bostadsyta	658	658	658	659
Lån/kvm bostadsyta	5.273	5.322	5.371	4.970
Elkostnad/kvm totalyta	25	24	28	30
Värmekostnad/kvm totalyta	135	134	136	145
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	14	14	14



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	38 572 196	12 090 813	2 915 000	-1 838 344	51 739 665
Disposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			212 000	-212 000	0
Årets resultat				916 842	916 842
Belopp vid årets utgång	38 572 196	12 090 813	3 127 000	-1 133 502	52 656 507

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Från föregående år ansamlad förlust	-2 050 344
Årets vinst	916 842
Ansamlad förlust att behandla	-1 133 502

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till Fond för yttre underhåll	212 000
Balanseras i ny räkning	-1 345 502
Summa	-1 133 502

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2016-01-01 --2016-12-31	2015-01-01 --2015-12-31
Nettoomsättning	1	5 417 020	5 386 852
Övriga rörelseintäkter		51 443	398 589
		5 468 463	5 785 441
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-2 334 523	-2 780 919
Fastighetsskatt		-289 244	-271 169
Övriga förvaltningskostnader	3	-515 469	-473 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 009 774	-1 020 566
		-4 149 010	-4 546 542
Rörelseresultat		1 319 453	1 238 899
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter och liknande poster	4	173	718
Räntekostnader och liknande poster	5	-402 784	-372 990
Resultat efter finansiella poster		916 842	866 627
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		916 842	866 627

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 644 782	73 558 220
Pågående ombyggnad		453 874	0
Inventarier	7	400 441	496 777
		73 499 097	74 054 997
Summa anläggningstillgångar		73 499 097	74 054 997
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	261 439	240 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	190 264	212 305
		451 703	452 402
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 085 407	1 085 407
		1 085 407	1 085 407
<i>Kassa och bank</i>		2 982 735	1 680 473
Summa omsättningstillgångar		4 519 845	3 218 282
Summa tillgångar		78 018 942	77 273 279

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		38 572 196	38 572 196
Upplåtelseavgifter		12 090 813	12 090 813
Fond för yttre underhåll		3 127 000	2 915 000
		53 790 009	53 578 009
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 050 344	-2 704 972
Årets resultat		916 842	866 627
		-1 133 502	-1 838 345
Summa eget kapital		52 656 507	51 739 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	23 620 800	23 840 800
Summa långfristiga skulder		23 620 800	23 840 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		232 289	250 612
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		233 212	229 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 276 134	1 212 803
Summa kortfristiga skulder		1 741 635	1 692 815
Summa eget kapital och skulder		78 018 942	77 273 279

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

KASSAFLÖDESANALYSER

	2016-01-01	2015-01-01
	--2016-12-31	--2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 319 453	1 238 899
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 009 774	1 020 566
	2 329 227	2 259 465
Erhållen ränta och andra finansiella intäkter	173	718
Erlagd ränta och andra finansiella kostnader	-402 784	-372 990
Betald inkomstskatt	-20 354	-197 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 906 262	1 689 469
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	21 053	-54 933
Förändring av leverantörsskulder	-18 323	-127 481
Förändring av övriga korta skulder	67 144	-124 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 976 136	1 382 562
Investeringsverksamhet		
Förvärvade inventarier	0	-86 975
Investeringar i fastigheten	-453 874	-466 875
Finansiella placeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-453 874	-553 850
Finansieringsverksamhet		
Sålda lägenheter	0	0
Betalning av balkonger	0	0
Upptagna lån/Amortering av skuld	-220 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000	-220 000
Förändring av likvida medel	1 302 262	608 712
Likvida medel vid årets början	1 680 473	1 071 761
Likvida medel vid årets slut	2 982 735	1 680 473

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Föreningens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Några förändringar i redovisningsprinciper mot föregående år har ej skett.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att intäkten tas upp i den period de avser.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22%.

Avsättningar

Redovisning av föreningens fond för yttre underhåll sker enligt BFNAR 2003:4 innebärande att fonden för yttre underhåll klassificeras som Bundet eget kapital. Avsättning till och uttag från fonden sker efter beslut på föreningsstämma. 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, värmestammar, el, fönster, tak, hissar, ventilation och fasad inkl. balkonger. Komponentindelningen ger en viktad avskrivningsprocent om 1,2% per år.

Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	2016	2015
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1,2%	1,2%
Tillkommande byggnadsinvestering	2-7%	2-7%
Inventarier	10%, 20%	10%, 20%
Datorer	33%	33%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 801 856	2 863 704
Hyror, bostäder	146 424	84 752
Hyror, garage	922 652	916 204
Hyror, lokaler ej momspliktiga	1 472 656	1 453 180
Kabel och TV-avgifter	69 012	69 012
Övrigt	4 420	0
	5 417 020	5 386 852



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 2 Drift

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	59 088	57 565
Städning	88 450	76 015
Snöröjning	19 254	23 231
Övriga fastighetskostnader	59 677	24 986
	<u>226 469</u>	<u>181 797</u>
Reparationer		
Bostäder	1 044	17 724
Lokaler	5 365	8 070
Tvättstuga	0	18 467
Värme	8 101	7 696
Ventilation	18 104	9 213
VA/Sanitet	0	20 573
Hisskötsel	117 062	51 435
Gemensamma utrymmen	50 970	62 629
Reparation försäkringsskada	0	567 959
Övriga löpande reparationer	0	16 304
	<u>200 646</u>	<u>780 070</u>
Periodiskt underhåll		
Bostäder	0	74 357
Underhåll lokaler	0	10 105
Värme	0	14 543
Ventilation	0	19 476
Fönster	0	9 550
Plantering	70 309	0
Gård	130 772	0
Övrigt periodiskt underhåll	0	67 499
	<u>201 081</u>	<u>195 530</u>
Taxebundna kostnader		
El	181 470	176 542
Värme	990 224	982 445
Vatten	115 531	103 463
Sophämtning, renhållning	147 071	122 728
Övriga taxebundna kostnader	0	0
	<u>1 434 296</u>	<u>1 385 178</u>
Övriga driftskostnader		
Kabel TV	142 531	142 519
IT/Bredband	124 500	95 825
Övriga driftskostnader	5 000	0
	<u>272 031</u>	<u>238 344</u>
	2 334 523	2 780 919



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**Not 3 Övriga förvaltningskostnader**

	2016	2015
Försäkringar	87 645	66 393
Arvoden inklusive sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	189 480	187 267
Revisionsarvoden	36 013	35 313
Förvaltningsarvoden	139 041	130 474
Externa tjänster	0	9 400
Administration	10 947	5 307
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Kontorsmaterial och förbrukningsinventarier	10 104	7 003
Möteskostnader	22 233	11 470
Bankkostnader	5 026	5 991
Övrigt	10 030	10 320
	515 469	473 888

Arvoden

Styrelsearvoden	149 250	150 000
Sociala kostnader	40 230	37 267
	189 480	187 267

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsen

Kvinnor	5	5
Män	1	0

Not 4 Ränteintäkter och liknande poster

	2016	2015
Utdelning på kortfristiga placeringar	0	0
Ränteintäkter	173	718
	173	718

Not 5 Räntekostnader och liknande poster

	2016	2015
Räntekostnader, bank	-401 493	-372 990
Räntekostnader, övriga	-1 291	0
	-402 784	-372 990

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	82 566 403	77 704 791
Inköp	0	476 425
Utrangeringar	0	-11 486
Omklassificeringar (<i>tidigare pågående ombyggnad</i>)	0	4 396 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 566 403	82 566 403
Ingående avskrivningar	-9 008 183	-8 089 986
Utrangeringar	0	1 936
Årets avskrivningar	-913 438	-920 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 921 621	-9 008 183
Utgående planenligt restvärde	72 644 782	73 558 220
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	53 800 000	48 600 000
Mark	67 600 000	49 200 000
	121 400 000	97 800 000
Bostäder	103 000 000	81 000 000
Lokaler	18 400 000	16 800 000
	121 400 000	97 800 000

Not 7 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 246 976	1 160 001
Årets inköp	0	86 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 246 976	1 246 976
Ingående avskrivningar	-750 199	-649 766
Årets avskrivningar	-96 336	-100 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-846 535	-750 199
Utgående planenligt restvärde	400 441	496 777

Spec enligt ovan

Tvättmaskin W575HLE	2015	45 700
Torktumlare T52250ELS	2015	41 275
Tvättmaskin, Electrolux W575HLE	2014	45 700
Ventilationsaggregat	2014	59 300
Kameraövervakning	2014	43 491
Tvättmaskin	2013	44 125
Tvättutrustning	2003, 2010	161 953
Radiatorventiler	2010	189 894
Avgasare	2010	176 863
Ytterdörrar	2010	195 288
Dator	2008	8 297
Vattenrenare	2008	209 990
Torkskåp	2008	25 100
		1 246 976

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran	260 403	240 047
Övrigt	1 036	0
	<u>261 439</u>	<u>240 047</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
ComHem	142 807	142 531
Bredband	31 125	31 125
Förutbetald försäkring	16 332	38 649
	<u>190 264</u>	<u>212 305</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	Ränta
Stadshypotek, rörlig 3-månaders	5 082 900	1,73%
Stadshypotek, räntebindningstid 2020-06-30	10 077 900	1,77%
Stadshypotek, räntebindningstid 2020-09-30	1 835 000	1,83%
Stadshypotek, räntebindningstid 2016-03-16	6 625 000	1,63%
	<u>23 620 800</u>	
Varav kortfristig del, amortering 2016	0	
	<u>23 620 800</u>	

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	38 700 000	38 700 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror	767 360	762 040
Fastighetsskatt	289 244	271 169
Revisionsarvode	25 500	25 000
El och värme	159 115	143 550
Upplupna räntor	10 487	11 044
Övriga poster	24 428	0
	<u>1 276 134</u>	<u>1 212 803</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Stockholm 2017-03-31



Maria Nordh



Heléne Westanmo



Astrid Hultström



Tatiana Blom

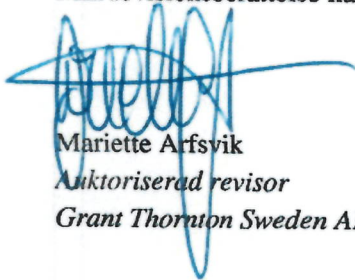


Ylva Engström



Lars Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-31.



Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm
Org.nr. 769603-6438

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

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, 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 revisionssed 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 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 förtydliga 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 ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31 mars 2017



Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor