

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

F Ö R O R D

2016 har varit ett händelserikt år och vi i styrelsen tycker att vi åstadkommit en hel del och startat en rad arbeten och även om man kan tycka att en del processer tar väldigt lång tid – gnetar vi oss ständigt framåt! Vi har ett bra gäng i styrelsen och löser det mesta vi har att jobba med.

Styrelsens första prioritet är fastigheten som det är vårt uppdrag att förvalta och underhålla. För att kunna balansera åtgärder mot ekonomi gör vi varje år en besiktning av fastigheten och en uppdatering av underhållsplanen. Detta för att i god tid kunna planera och budgetera för arbeten som ska utföras samt att hålla en stabilitet i uttaget från oss medlemmar och sedan 2016 är våra årsavgifter anpassade efter underhållsplanen. Som du kan utläsa ur denna redovisning är vår ekonomiska ställning är mycket god.

Vad har då hänt under året?

Styrelsen har möten varje månad och har en hel del möten däremellan. Här är något av det vi ägnat oss åt: Som alla märkte byttes fläktarna på taken, vilket ska ge en bättre effektivitet och ventilation. MEN systemet måste trimmas in för att kunna utföra OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Fortfarande finns det medlemmar som inte släppt in konsulterna. Att vi inte öppnar dörren för av föreningen auktoriserade hantverkare kostar pengar, energi och tid - eventuellt också böter för att OVK inte gjorts.

Som ni läst i medlemsbladet kommer vi få ett nytt bredband med upp till 1000 Gb. Arbetet med att uppdatera bredbandet innebär också tillgång till lägenheterna för att byta ut tekniska delar. Jag hoppas på gott samarbete med det.

Vi har under året provat Valvet som teknisk projektledare i vissa projekt. Dessvärre har vi kunnat konstatera att Valvet inte hållit måttet.

Detta har bl.a. sinkat oss i arbetet med att renovera hyresgästernas badrum. Vi har dock påbörjat det arbetet med ett annat alternativ för vi tror att en bra teknisk projektledning skapar möjligheter för bättre effektivitet samt frigör styrelsen för mer strategiskt arbete.

I februari är det uppstart för renovering av våra hissar. Detta kommer innebära en del bekymmer för vissa medlemmar men är dessvärre helt nödvändigt. När allt är klart 2020 blir servicekostnaderna lägre och hissorgarna nya och fräscha.

Ett haveri på en värmepump är något som gör att investering av nya värmepumpar tidigareläggs. Värmepumparna är ovärderliga för att hålla vår energiförbrukning låg.

Arbetet med kungs-balkongerna ska utvärderas vid garantibesiktningen hösten 2017. Därefter kommer planeringen med resten av beståndet.

Slutligen - tillsammans har vi en ekonomisk förening. Alla är vi delägare i vårt boende. De vinster vi gör går tillbaka till fastigheten och oss medlemmar. Vi bör alla göra en insats på ett eller annat sätt för vårt boende och det finns många möjligheter att bidra, förutom att ställa upp för val till styrelsen. Exempelvis är det vår tur att anordna Augustifesten och till det behöver en eldsjäl.

På årsstämman kan vi medlemmar genom att träffas, visa att vi har engagemang för vårt boende. Då träffas vi för att besluta om framtiden och välja den styrelse som under det kommande året ska representera oss. Det är alla vi medlemmar som gemensamt bär ansvaret!

Jag uppmanar alla att ta sin chans att påverka och senare träffas i halvmånen för en mer informell fortsättning av kvällen!

Välkomna på årsstämman!


Sten Söderlind
Ordförande



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

ÅRSREDOVISNING

2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 7	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 8	BALANSRÄKNINGAR
Sid 10	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER 





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 1 december 2000 och nuvarande stadgar registrerades den 29 maj 2013 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Starrbäcken 2, omfattande adresserna Starrängsringen 2-26. Föreningen har 110 lägenheter, en gemensamhetslokal, en tvättstuga samt 53 garageplatser och en mopedplats. Fastigheten förvärvades i december år 2000 från AB Stockholmshem.

- Byggår: 1990-92
- Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- Föreningen är medlem i följande
 - Starrbäcken GA:2, Gröna ytor och gångar, 19,4%, förvaltas genom delägarförvaltning
 - Svea Artilleri GA:1, 15,5%, samt GA:5, 11,6%, förvaltas av Starrbäckens samfällighetsförening

Styrelse och årsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2016 och en extra stämma den 16 maj 2016 då nya stadgar antogs.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ledamöter

Sten Söderlind
Sanny Moskovits
Vivianne Berglund
Maja Rothpfeffer
Jan Cruseman
Christina Cronsioe

Suppleanter

Petter Pettersson
Hans Olsson

Revisor


Auktoriserad revisor Mariette Arfsvik, *Grant Thornton Sweden AB*

Revisorssuppleant

Auktoriserad revisor Mikael Östblom, *Grant Thornton Sweden AB*

Valberedning

Karin Edberg
Per Nihlén
Lillemor Söderlind

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden. 



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Lägenheter och lokaler

Antal hyresrätter var åtta vid årets utgång. Under året har sex bostadsrätter överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets utgång var 157 st.

- Taxerade ytor
Bostäder 9 593 kvm (varav bostadsrätter 8 906 kvm)
Lokaler 43 kvm
Garageytor 1 630 kvm
- Parkeringsplatser
Antal parkeringsplatser är 53 samt 1 mopedplats

Tomtarea 7 370 kvm.

Förvaltning


Fastighetsskötare har varit MFS Fastighetsservice.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Ekonomi

Nedan visas utvecklingen under de senaste fem åren.

År	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	5 577	6 083	6 126	6 508	6 979
Rörelseresultat, tkr	-286	197	1 136	1 490	1 342
Resultat efter finansiella poster, tkr	-316	81	834	878	545
Balansomslutning, tkr	192 317	192 768	194 914	193 551	193 347
Årsavgift kr/kvm	497	553	556	597	645
Lån per kvm bostadsyta	484	484	1 600	1 596	2 024
Elkostnad/kvm, kr	31	37	37	41	40
Värmekostnad/kvm, kr	54	37	61	82	79
Vattenkostnad/kvm, kr	30	26	24	26	26
Fond för yttre underhåll, tkr	3 526	2 672	1 820	966	898

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholm. 





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2


Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE*Finansieringsanalys*

	2016-01-01	2015-01-01
	--2016-12-31	--2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-286 459	197 031
varav investeringar i fastigheten	701 794	1 345 574
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 366 511	953 122
	1 781 846	2 495 727
Erhållen ränta	513	2 498
Erlagd ränta	-29 862	-118 056
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 752 497	2 380 169
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	-205 248	-53 292
Förändring av leverantörsskulder	-355 077	355 344
Förändring av övriga korta skulder	220 511	-317 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 412 683	2 364 400
Investeringsverksamhet		
Periodiskt underhåll	-701 794	-1 345 574
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-701 794	-1 345 574
Finansieringsverksamhet		
Upplåtna lägenheter under året	0	8 625 000
Försäljningsomkostnader knutna till upplåtelsen	0	-183 853
Mottagna depositioner	0	0
Amortering av skuld	0	-10 706 873
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 265 726
Förändring av likvida medel	710 889	-1 246 900
Likvida medel vid årets början	5 416 551	6 663 451
Likvida medel vid årets slut	6 127 440	5 416 551

Underhåll

Under 2016 har följande underhåll skett

- Byte av fläktar, OVK
- Utredning av hissar
- Byte av kranar och ventiler
- Utredning av bredband
- Genomgång av lås
- Hantering av vattenskador
- Omarbetning av stadgar och ordningsregler 





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Budget för 2017

Nettoomsättning, tkr	5 700
Rörelseresultat, tkr	-2 000
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 030
Kassaflöde, netto	-500


Fastighetsunderhåll

Planerat underhåll för 2017 omfattar bland annat att:

- Starta en renovering av hissarna.
- Renovera tre badrum hos hyresgäster.
- Hjälpa till med upphandling av badrum.
- Uppgradera värmepumpar.
- Garantibesikta renoverade balkonger.
- Genomföra en bredbandsuppgradering.
- Isolera vissa fasadpartier.

Övrigt

Under 2016 har styrelsen bland annat:

- Fortsatt undersöka källsortering
- Fortsatt undersöka teknisk förvaltning
- Deltagit i ledningsrättsförhandlingar gällande Fortums fjärrvärmeinstallationer på fastigheten
- Arrangerat vår- och höststädning
- Delat ut nio informationsblad med aktuell information till både medlemmar och hyresgäster
- Arrangerat Julglögg
- Deltagit i regelbundna möten inom garage- och sopsugsamfälligheterna samt gemensamhetsanläggningen gröna ytor 





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	168 462 440	14 046 928	2 671 837	1 465 266	186 646 471
<i>Disposition enligt beslut av stämman:</i>					
Avs till Fond för yttre underhåll			853 777	-853 777	0
Årets resultat				-315 808	-315 808
Belopp vid årets utgång	168 462 440	14 046 928	3 525 614	295 681	186 330 663


Förslag till vinstdisposition

Förslaget till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar och uppgår till 0,2% av prisbasbeloppet per kvadratmeter boyta.

Från föregående år balanserad vinst	611 489
Årets förlust	-315 808
Vinstmedel till förfogande	295 681

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll	-849 940
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	560 000
Balanseras i ny räkning	5 741

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. 



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2016-01-01 --2016-12-31	2015-01-01 --2015-12-31
Nettoomsättning	1	5 577 060	6 083 055
Övriga rörelseintäkter		2 250	0
		5 579 310	6 083 055
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och fastighetskostnader	2	-2 921 762	-2 790 671
Periodiskt underhåll	2	-701 794	-1 345 574
Fastighetsskatt		-138 089	-138 121
Övriga förvaltningskostnader	3	-737 613	-658 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 366 511	-953 122
		-5 865 769	-5 886 024
Rörelseresultat		-286 459	197 031
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		513	2 498
Räntekostnader		-29 862	-118 056
Resultat efter finansiella poster		-315 808	81 473
Skatt		0	0
Årets resultat		-315 808	81 473



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

BALANSRÄKNINGAR


	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	184 320 592	185 483 465
Installationer och inventarier	5	996 530	1 200 168
		<u>185 317 122</u>	<u>186 683 633</u>
Summa anläggningstillgångar		185 317 122	186 683 633
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	266 833	185 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	605 996	482 272
		<u>872 829</u>	<u>667 581</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>6 127 440</u>	<u>5 416 551</u>
Summa omsättningstillgångar		7 000 269	6 084 132
Summa tillgångar		192 317 391	192 767 765



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		168 462 440	168 462 440
Upplåtelseavgifter		14 046 928	14 046 928
Fond för yttre underhåll		3 525 614	2 671 837
		186 034 982	185 181 205
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		611 489	1 383 793
Årets resultat		-315 808	81 473
		295 681	1 465 266
Summa eget kapital		186 330 663	186 646 471
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 639 280	4 639 280
Övriga skulder		10 647	10 647
Summa långfristiga skulder		4 649 927	4 649 927
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		259 817	614 894
Övriga skulder		180	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 076 804	856 173
Summa kortfristiga skulder		1 336 801	1 471 367
Summa eget kapital och skulder		192 317 391	192 767 765
Poster inom linjen			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		16 000 000	16 000 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		INGA	INGA 



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till och uttag från fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt nedan.

	2016	2015
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	120 år	200 år
Installationer och inventarier	5-20 år	5-20 år

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter
Hyror

	2016	2015
Årsavgifter	3 822 792	4 301 865
Hyror	1 754 268	1 781 190
	5 577 060	6 083 055





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**Not 2 Drift och fastighetskostnader**

	2016	2015
Fastighetsskötsel, städning	582 815	534 825
Hiss	108 561	134 793
El	296 829	352 119
Uppvärmning	515 169	356 235
Vatten	283 226	248 939
Sophämtning	233 740	294 744
Reparationer och underhåll	160 913	229 440
Gemensamhetskostnader	363 859	283 227
Bredband och kabel-TV	295 828	347 380
Övriga driftskostnader	80 822	8 969
	2 921 762	2 790 671

Periodiskt underhåll

	2016	2015
Balkonger	0	1 279 038
Bostäder	31 095	44 161
Gemensamma utrymmen	42 123	0
Värme, ventilation	388 771	0
Hiss	59 400	0
Stammar	13 556	0
Försäkringsskador	166 849	0
Övrigt	0	22 375
	701 794	1 345 574

Not 3 Övriga förvaltningskostnader

	2016	2015
Försäkringspremier	142 443	127 277
Självrisk	22 200	52 594
Arvoden och sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	175 596	162 704
Revisionsarvoden	24 000	24 000
Förvaltningsarvoden	168 008	162 218
Kostnader för pantar och överlåtelser	33 013	18 463
Juridiska arvoden	75 225	9 075
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	32 033	28 188
Övriga förvaltningskostnader	65 095	74 017
	737 613	658 536

Arvoden

Styrelsearvoden	140 000 *	120 000
Sociala avgifter	35 596	42 704
	175 596	162 704

*) varav utbetalt 2016 120.000 kr 



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Not 4 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	199 123 325	199 123 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 123 325	199 123 325
Ingående avskrivningar	-13 639 860	-12 942 136
Årets avskrivningar	-1 162 873	-697 724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 802 733	-13 639 860
Utgående planenligt restvärde	184 320 592	185 483 465
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	122 000 000	116 000 000
Mark	177 000 000	129 000 000
	299 000 000	245 000 000
Not 5 Installationer och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	3 417 746	3 417 746
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 417 746	3 417 746
Ingående avskrivningar	-2 217 578	-1 962 180
Årets avskrivningar	-203 638	-255 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 421 216	-2 217 578
Utgående planenligt restvärde	996 530	1 200 168
Not 6 Övriga fordringar		
Skattefordran ingår med	187 394	185 309
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Ofakturerade kostnader samfällighet	235 144	155 624
Förutbetald samfällighetsavgift	116 601	116 601
Riksnet, internet och TV	71 245	73 159
Förutbetald försäkringspremie	133 919	130 018
Övrigt	49 087	6 870
	605 996	482 272






BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 8 Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	Ränta
Swedbank, rörlig 3 månaders ränta	4 639 280	0,70%
	4 639 280	
Varav kortfristig skuld, förfaller inom 1 år	0	
Summa långfristig skuld	4 639 280	
<i>Uttagna pantbrev</i>	<i>65 960 000</i>	
varav ställd säkerhet för lån i bank	16 000 000	
varav i eget förvar	49 960 000	

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Ränta, Swedbank	228	309
Fastighetsskatt	139 480	138 121
Styrelsearvode	120 000	100 000
Revisionsarvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	35 000	35 000
El och värme	162 310	64 781
Förutbetalda hyresintäkter	492 824	442 008
OVK	76 962	0
Övriga poster	0	25 954
	1 076 804	856 173 





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Stockholm 2017-03-24



Sten Söderlind



Petter Pettersson




Hans Olsson




Sammy Moskovits



Christina Cronioe



Jan Cruseman



Maja Rothpfeffer

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-04.



Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Handwritten scribbles or marks in the upper right quadrant of the page.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2
Org.nr. 769603-5851

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 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 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, 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 disponerar vinsten 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. 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 2017-04-04



Mariette Arfsvik

Auktoriserad revisor

