

Årsredovisning för

# Brf Opalen 5

769607-1393

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

| Innehållsförteckning:      | Sida |
|----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-2  |
| Resultaträkning            | 3    |
| Balansräkning              | 4-5  |
| Noter                      | 6    |
| Noter till resultaträkning | 7-8  |
| Noter till balansräkning   | 9-10 |
| Underskrifter              | 11   |

## Förvaltningsberättelse

### Ändamål.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen pga sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen BRF Opalen 5 äger privatbostadsfastigheten Opalen 5 på Hannebergs gatan 16 i Solna (äkta förening.) Av föreningens 27 lgh upplåts en med hyresrätt. I fastigheten finns en bagerilokal som hyrs av Bananza AB.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma 2016-05-25 haft följande sammansättning:

Ordförande: Bengt Sandberg

V.ordförande: Fredrik Wesström

Sekreterare: Björn Rosberg

Kassör: Charlotta Wesström

Övriga ledamöter: Angelica nikopoulou, Rikard Gaulitz och Katrin Wassdahl

Suppleanter: Birgit Abel och Afsaneh Soltani

Revisor Eva Stein

Valberedning: Mire Warsama och Mats Flodin

Under året har 12st protokollförda styrelsemöten ägt rum.

### Väsentliga händelser under året

Måning i trapphus

### Medlemsinformation

2 st städdagar en i maj och en i november.

Medlemsantalet uppgick till 38 st vid årets början och 39 st vid årets slut

Det har inte varit några överlåtelser under året.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Brandkontoret.

### Ekonomisk förvaltning

Har skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

### Fastighetsskötsel

Har skötts av Paveco AB fastighetsskötsel.

Har skötts av Marktjänst AB städning.

### Avgifter och hyror

Beslut att höja avgiften för både hyresgäst och bostadsrättsägare med 3% from 1 januari 2017.

✓

**Flerårsöversikt**

|                                   | 2016      | 2015       | 2014       | 2013      | Belopp i kr<br>2012 |
|-----------------------------------|-----------|------------|------------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 496 052 | 1 459 794  | 1 457 309  | 1 459 303 | 1 429 533           |
| Resultat efter finansiella poster | 9 656     | -3 360 878 | -1 973 532 | 184 106   | -131 759            |
| Soliditet, %                      | 52        | 52         | 60         | 69        | 67                  |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | 617       | 601        | 597        | 599       | 599                 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | 6 890     | 6 890      | 6 062      | 4 518     | 4 518               |
| Ränta/kvm bostadsrättsyta         | 99        | 119        | 119        | 127       | 46                  |
| Värmekostnad/kvm totalyta         | 138       | 130        | 133        | 142       | 151                 |

**Förändring i eget kapital**

|  | Insatser          | Upp,<br>avgift   | Yttre<br>Rep. fond | Bal<br>resultat   | Årets<br>Resultat |
|--|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början                | 18 138 594        | 1 203 719        | -                  | -1 903 311        | -3 360 878        |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |                   |                  |                    |                   |                   |
| Dispos. av föregående års resultat     |                   |                  |                    | -3 360 878        | 3 360 878         |
| Årets resultat                         |                   |                  |                    |                   | 9 656             |
| <b>Belopp vid årets slut</b>           | <b>18 138 594</b> | <b>1 203 719</b> | <b>-</b>           | <b>-5 264 189</b> | <b>9 656</b>      |

**Resultatdisposition**


|  | Belopp i kr       |
|--|-------------------|
| Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet: |                   |
| balanserat resultat                                | -5 264 189        |
| årets resultat                                     | 9 656             |
| <b>Totalt</b>                                      | <b>-5 254 533</b> |
| Behandlas så att                                   |                   |
| Avsättning till yttre underhållsfond               | 108 003           |
| Anspråkstagande av yttre underhållsfond            | -108 003          |
| balanseras i ny räkning                            | -5 254 533        |
| <b>Summa</b>                                       | <b>-5 254 533</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplýsningar.



**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> | <i>2015-01-01-<br/>2015-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 2          | 1 496 052                         | 1 459 794                         |
| Övriga rörelseintäkter                                     |            | 4 685                             | 25 203                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>1 500 737</b>                  | <b>1 484 997</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                                   | 3          | -1 036 888                        | -4 321 465                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -274 268                          | -274 268                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-1 311 156</b>                 | <b>-4 595 733</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>189 581</b>                    | <b>-3 110 736</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 666                               | -2 138                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -180 591                          | -248 004                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-179 925</b>                   | <b>-250 142</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>9 656</b>                      | <b>-3 360 878</b>                 |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                               |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |            | <b>9 656</b>                      | <b>-3 360 878</b>                 |
| <b>Taxes</b>   |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      | 4          | <b>9 656</b>                      | <b>-3 360 878</b>                 |



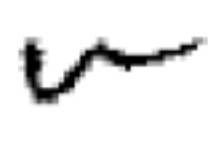
**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
|  | 5          |                   |                   |
| Byggnader och mark                           |            | 25 583 124        | 25 731 633        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     |            | 537 363           | 656 518           |
| Inventarier, verktyg och installationer      |            | 6 613             | 13 217            |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 26 127 100        | 26 401 368        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>26 127 100</b> | <b>26 401 368</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 262 978           | 293 544           |
| Övriga fordringar                            |            | 4 795             | 4 759             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 37 787            | 36 745            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 305 560           | 335 048           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 763 949           | 417 300           |
| Summa kassa och bank                         |            | 763 949           | 417 300           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 069 509</b>  | <b>752 348</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>27 196 609</b> | <b>27 153 716</b> |



**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Medlemsinsatser</b>                       |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 19 342 313        | 19 342 313        |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 19 342 313        | 19 342 313        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |            |                   |                   |
| Balanserad förlust                           |            | -5 264 189        | -1 903 311        |
| Årets resultat                               |            | 9 656             | -3 360 878        |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -5 254 533        | -5 264 189        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>14 087 780</b> | <b>14 078 124</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6,7        | 12 490 785        | 12 490 785        |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 12 490 785        | 12 490 785        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 44 611            | 38 023            |
| Skatteskulder                                |            | 108 217           | 103 240           |
| Övriga skulder                               |            | 19 244            | 10 571            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 445 972           | 432 973           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 618 044           | 584 807           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>27 196 609</b> | <b>27 153 716</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### *Definition av nyckeltal*

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

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

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | <i>År</i> | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
|                                   | 2016      | 2015      |
| Materiella anläggningstillgångar: |           |           |
| -Byggnader                        | 120       | 120       |
| -Byggnadsinventarier              | 15        | 15        |
| -Inventarier                      | 10        | 10        |

✓

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

|   | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var: |                           |                           |
| Årsavgifter   | 1 118 086                 | 1 089 964                 |
| Hysesintäkter, bostäder                               | 73 698                    | 65 589                    |
| Hysesintäkter, lokaler                                | 304 268                   | 304 241                   |
|   | <b>1 496 052</b>          | <b>1 459 794</b>          |

### Not 3 Övriga externa kostnader

#### Driftkostnader

|                                    | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Uppvärmning                        | 298 346                   | 280 155                   |
| El                                 | 43 556                    | 36 603                    |
| Vatten och avlopp                  | 34 337                    | 43 971                    |
| Hiss                               | 3 601                     | 5 114                     |
| Sophämtrning                       | 46 868                    | 50 374                    |
| Städning                           | 34 032                    | 26 292                    |
| Fastighetsskötsel                  | 23 752                    | 21 743                    |
| Kabel-TV och Bredband              | 7 000                     | 6 996                     |
| Snöröjning                         | 4 626                     | 4 626                     |
| Fastighetsförsäkring               | 41 855                    | 40 091                    |
| Förbrukningsmaterial, fastighet    | 2 703                     | 529                       |
| Förbrukningsinventarier, fastighet | 4 136                     | 21 676                    |
|                                    | <b>544 812</b>            | <b>538 170</b>            |

#### Reparationer och underhåll

|                   | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Takterass         | -                         | 1 025 859                 |
| Vind              | -                         | 2 307 423                 |
| Gård              | 6 407                     | -                         |
| Vatten och avlopp | 6 057                     | 28 449                    |
| Värme             | 2 125                     | 4 167                     |
| Tvättstugan       | 3 966                     | 9 401                     |
| Elanläggning      | -                         | 75 826                    |
| Ventilation       | 3 737                     | 7 728                     |
| Hissar            | 15 130                    | 5 159                     |
| Huskropp          | 296 129                   | 72 305                    |
|                   | <b>333 551</b>            | <b>3 536 317</b>          |





**Administrativa kostnader**

|                                      | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmaterial                      | 3 126                     | 2 063                     |
| Telefon och porto                    | 402                       | 943                       |
| Sammanträdeskostnader                | 8 360                     | 6 675                     |
| Övriga egna administrationskostnader | 3 791                     | 7 357                     |
| Revisionsarvode                      | 15 219                    | 14 488                    |
| Kameral förvaltning                  | 57 956                    | 52 996                    |
| Juridisk förvaltning                 | 1 100                     | 68 490                    |
| Bankkostnader                        | 2 675                     | 1 638                     |
| Föreningsavgifter                    | 4 843                     | 4 843                     |
| Konsultarvoden                       | -                         | 21 175                    |
| Övriga kostnader                     | 4 807                     | 13 340                    |
|                                      | <b>102 279</b>            | <b>194 008</b>            |

**Fastighetsskatt**

|                 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt | 56 246                    | 51 971                    |
|                 | <b>56 246</b>             | <b>51 971</b>             |

**Not 4 Resultat efter fondering**

|  |              |                   |
|--|--------------|-------------------|
| Årets resultat                           | 9 656        | -3 360 878        |
| Avsättning till yttre underhållsfond     | -108 003     | -114 123          |
| lanspråkstagande av yttre underhållsfond | 108 003      | 114 123           |
| <b>Resultat efter fondering</b>          | <b>9 656</b> | <b>-3 360 878</b> |



## Noter till balansräkning

### Not 5 Materiella anläggningstillgångar

|   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Byggnader och mark</b>                       |                   |                   |
| Akkumulerade anskaffningsvärden:                |                   |                   |
| -Vid årets början                               | 17 821 225        | 17 821 225        |
|   | <u>17 821 225</u> | <u>17 821 225</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:         |                   |                   |
| -Vid årets början                               | -872 320          | -723 811          |
| -Årets avskrivning enligt plan                  | -148 509          | -148 509          |
|   | <u>-1 020 829</u> | <u>-872 320</u>   |
| <b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b> |                   |                   |
| Akkumulerade anskaffningsvärden:                |                   |                   |
| -Vid årets början                               | 1 786 441         | 1 786 441         |
|   | <u>1 786 441</u>  | <u>1 786 441</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:         |                   |                   |
| -Vid årets början                               | -1 129 923        | -1 010 768        |
| -Årets avskrivning enligt plan                  | -119 155          | -119 155          |
|   | <u>-1 249 078</u> | <u>-1 129 923</u> |
| <b>Inventarier, verktyg och installationer</b>  |                   |                   |
| Akkumulerade anskaffningsvärden:                |                   |                   |
| -Vid årets början                               | 66 049            | 66 049            |
|   | <u>66 049</u>     | <u>66 049</u>     |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:         |                   |                   |
| -Vid årets början                               | -52 832           | -46 228           |
| -Årets avskrivning enligt plan                  | -6 604            | -6 604            |
|   | <u>-59 436</u>    | <u>-52 832</u>    |
| <b>Mark</b>                                     | 8 782 728         | 8 782 728         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>           | <u>26 127 100</u> | <u>26 401 368</u> |
| <b>Taxeringsvärde:</b>                          |                   |                   |
| -Byggnad  | 17 640 000        | 18 813 000        |
| -Mark   | 18 361 000        | 19 228 000        |
| <b>Totalt</b>                                   | <u>36 001 000</u> | <u>38 041 000</u> |

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                    | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Swedbank 2655750673, ränta 2,070 % | 3 800 000                 | 3 800 000                 |
| Swedbank 2850417995, ränta 1,770 % | 2 500 000                 | 2 500 000                 |
| Swedbank 2855658411, ränta 0,772%  | 4 690 785                 | 4 690 785                 |
| Swedbank 2855897886, ränta 0,747%  | 1 500 000                 | 1 500 000                 |
|                                    | <u>12 490 785</u>         | <u>12 490 785</u>         |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|  | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 12 491 000        | 12 491 000        |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>                                    |                   |                   |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>12 491 000</b> | <b>12 491 000</b> |

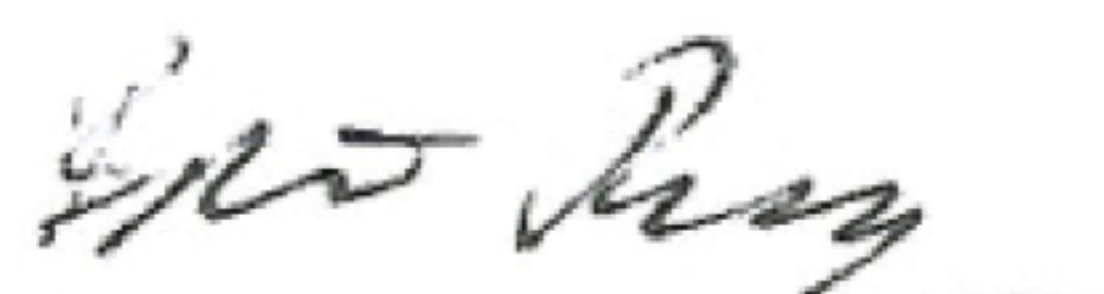
m

**Underskrifter**

Solna *4/4* 2017

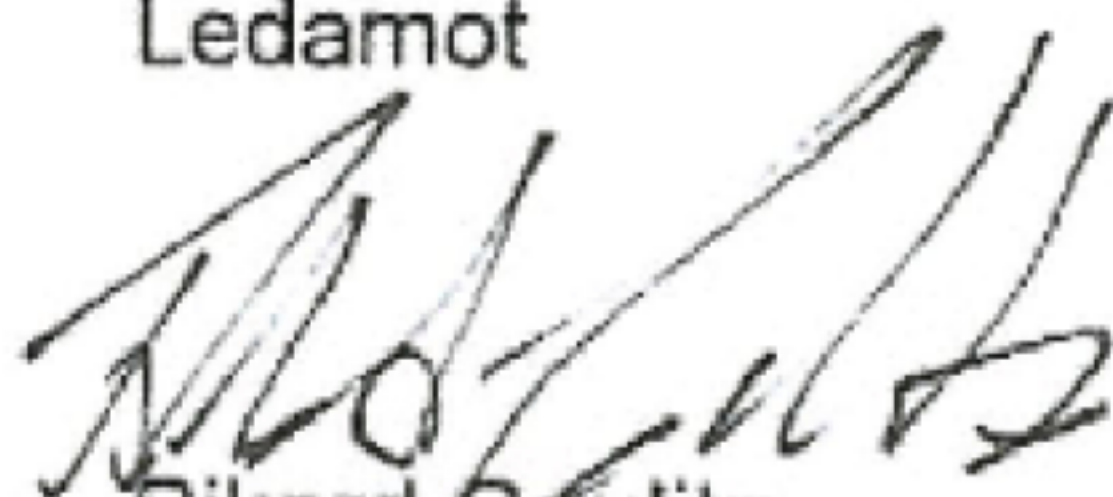


Bengt Sandberg  
Ledamot



Björn Rosberg  
Ledamot

Charlotta Wesström  
Ledamot



Rikard Gaulitz  
Ledamot



Katrin Wassdahl  
Ledamot

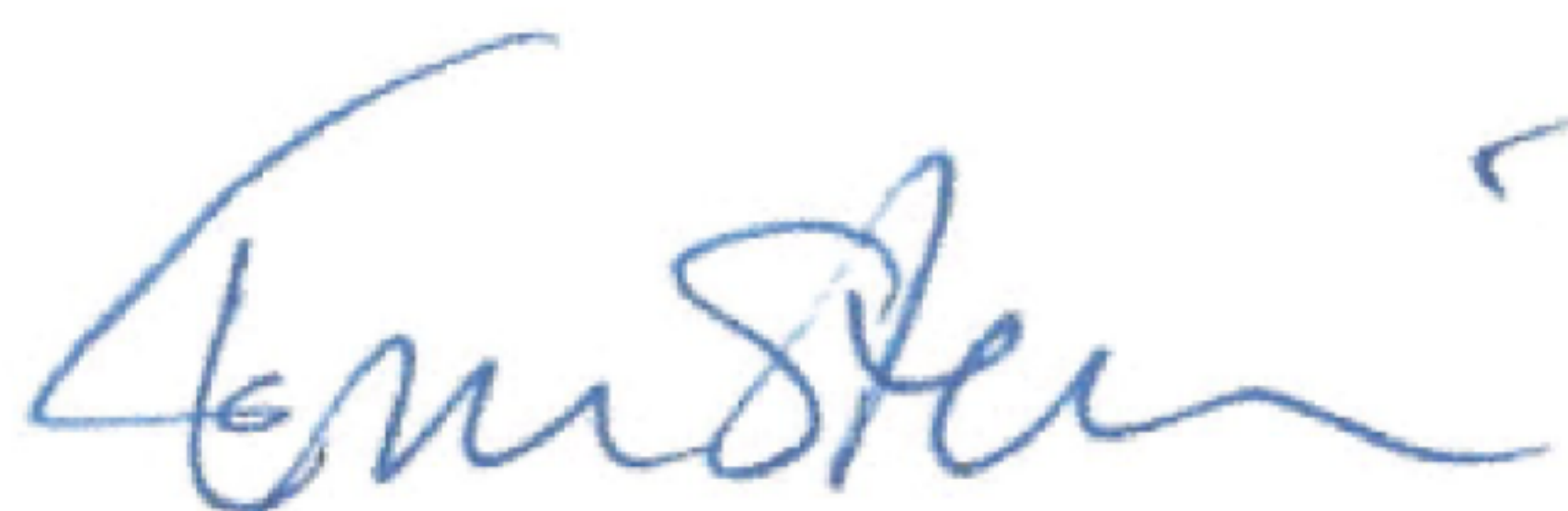


Angeliki Nikopolou  
Ledamot



Fredrik Wesström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *4/4* 2017



Eva Stein  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Opalen 5, org nr 769607-1393

### 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, 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 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:

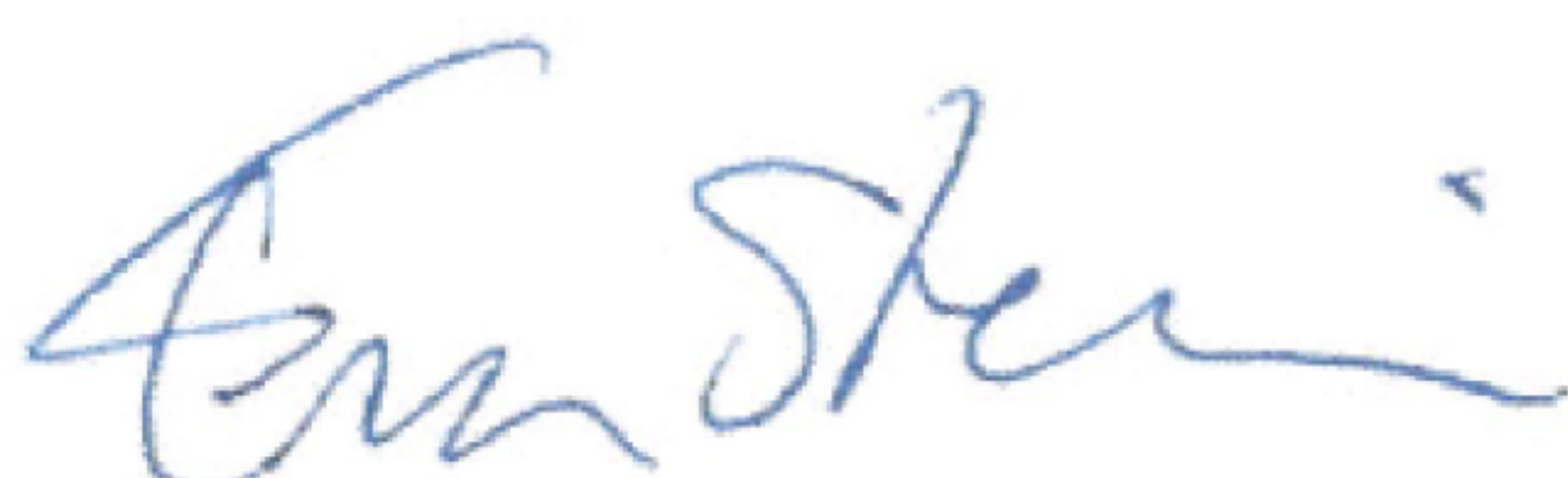
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 april 2017



Eva Stein  
Auktoriserad revisor