

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sven Backlund	Ordförande
Marina Gill	Ledamot
Fredrik Hellstrand	Ledamot

Carina Santanen	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	Åborg Revisorer
Robert Malmer	Suppleant Extern	Allegretto AB
Daniel Roxö	Ordinarie Intern	

Valberedning

Ola Gustavsson
Lisa Härdemark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VOLONTÄREN 21	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

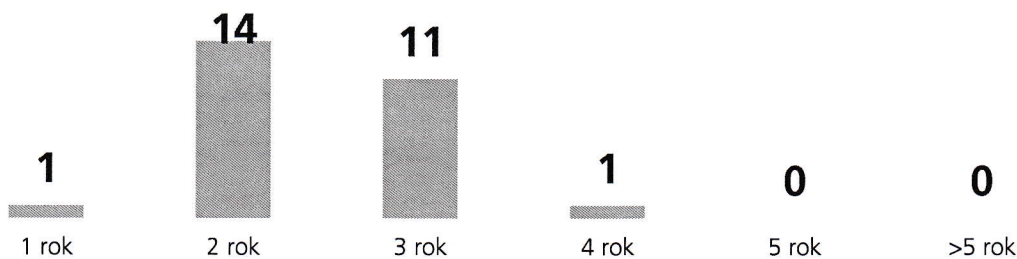
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 056 m², varav 1 939 m² utgör lägenhetsyta och 117 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Utbildning	30 m ²	2019-05-31
Utbildning	87 m ²	2017-04-30

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Tvättstuga
Cykelförråd
Utrymme för barnvagnar

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

	År	Kommentar
Byte av automatstängare ytterporten	2016	Gatuhuset
Utvändes målning av fönster (där behov förelåg)	2016	
Rörelsedetektorer för lampor i entrén	2016	Gatuhuset
Avskärmning av utrymmet kring takstegen på gårdshusets vind	2016	Gårdshuset
Brytare installerad för uppställning av porten mellan entrén och gården	2016	Gatuhuset
Arbetsplattformar för två skorstenar	2016	
Läckande gårdsbrunn utanför tvättstugan isolerad	2016	Gatuhuset
Fuktskadad källarvägg åtgärdad	2016	Gatuhuset
Uppföljning OVK från 1402	2015	
Uppföljning sotning från 1402	2015	
Stamspolning	2015	
Rörelsedetektorer i trapphall samt ljusrelä i entrén	2015	Gatuhuset
Ytterporten: byte av kodlås och installation av knapplås för manuell öppning	2015	Gatuhuset
Brandskyddskontroll	2015	
Fortsättning av besiktning av vatten, avlopp, ventilation och brandvarnare i samtliga lägenheter	2015 - 2016	
Fortsatt uppföljning OVK och brandskyddsinspektion	2015 - 2016	
Uppföljning av renovering av muren mot Tomtebogatan.	2015 - 2016	
Fastighetsbolaget Wallfast ansvarar för arbetet och kostnaden		
Lackning av portar	2015	Gatuhuset, gårdshuset
Inspektion av vatteninstallationer i lägenheterna	2015 - 2016	
OVK	2014	
Kontroll av rökkanaler	2014	
Snörasskydd, gatuhus	2014	Gatuhus
Målning av tak, gårdshus	2014	Gårdshus
Sotning av eldstäder	2014	
Värmeslinga på gatuhuset tak har installerats	2013	Gathus
Injustering av värmesystemet med byte av radiator- och stamventiler i hela fastigheten	2012	

Omläggning av tak, gatuhus	2011	Vecka 38 - vecka 50
Nya fönster, vindsvåningar, gatuhus	2011	
Byte av värmeanläggning	2010	
Byte till säkerhetsdörr till hyreslokal	2010	
Omputsning av fasad	2009	Gatuhus
Stamspolning	2009	
Byte av tvättmaskiner&tumlare	2008	
Byte av portar	2007	
Nya balkonger	2006	
Trapphusrenovering	2006 - 2007	
Byte till säkerhetsdörrar till lägenheter	2005	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Fönstermålning/renovering	2003	
Nytt gårdsbjälklag		Undersöktes u.a. 2007

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärda bortfallen puts muren bakgården och fasaden mot gården	2017	Gårdshus
Åtgärda hål i fasaden mot gården	2017	Gatuhus och gårdshus
Åtgärda sprickor i fasaden mot gatan	2017	Gatuhuset
Tvättstuga byte av maskiner	2017	
Portar slipning och inoljning	2017	Gatuhus och gårdshus
Balkonger smide målning	2018	Gatuhus och gårdshus
Fönster målning	2018	Gatuhus och gårdshus
Sotning av eldstäder	2018	Gatuhus och gårdshus
Byte av tätningslister	2018	Gatuhus och gårdshus
Spolning avlopp	2020	Gatuhus och gårdshus
Trapphus målning	2020	Gatuhus och gårdshus
OVK	2021	Gatuhus och gårdshus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

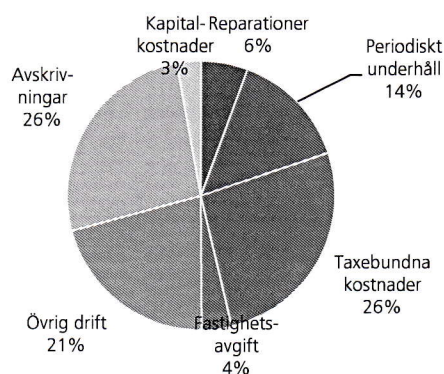
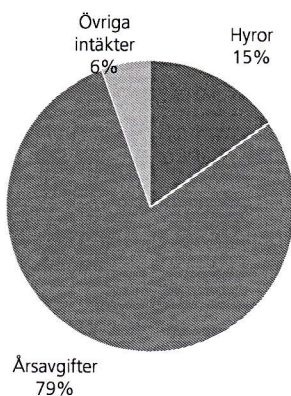
Avtal	Leverantör
Internet och TV	Bredbandsbolaget, Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen och Görans Fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband/fiber	Bredbandsbolaget
Funktionskontroll och övervakning av värmecentral	Fastighetsägarna
Snöskottning Tak	Kinnunen Plåtslageri AB
Skadesanering	Svensk Rörteknik AB
Fastighetsjour	Securitas AB
Hiss	Hissen AB
Städning	XLNT Allservice AB
Entrémattor	Initial AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 693 600	1 391 138
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 203 636	1 183 170
Finansiella intäkter	410	1 090
Minskning långa fordringar	0	2 384
Balkongfond	5 472	5 472
Ökning av kortfristiga skulder	17 185	9 076
	1 226 703	1 201 192
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 056 351	786 550
Finansiella kostnader	44 079	50 274
Ökning av kortfristiga fordringar	32	2 446
Minskning av långfristiga skulder	1 059 460	59 460
	2 159 922	898 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	760 382	1 693 600
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-933 219	302 462

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsättning av besiktning av vatten, avlopp, ventilation och brandvarnare i samtliga lägenheter

Rörelsedetektorer för lampor i entrén

Avskärmning av utrymmet kring takstegen på gårdshusets vind

Byte av automatstängare ytterporten gatuhuset

Utvändes målning av fönster (där behov förelåg)

Läckande gårdsbrunn utanför tvättstugan isolerad

Fuktskadad källarvägg åtgärdad

Brytare installerad för uppställning av porten mellan entrén och gården

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	493	485	483	477
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 562	1 543	1 528	1 465
Lån/m ² bostadsrättsyta	894	1 440	1 471	1 502
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	13	16
Värmekostnad/m ² totalyta	140	137	112	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	17	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	24	33	37
Soliditet (%)	85	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-290	-49	-233	-102
Nettoomsättning (tkr)	1 199	1 183	1 177	1 158

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 m² bostäder och 117 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 198 580	0	0	4 198 580
Upplåtelseavgifter	8 320 492	0	0	8 320 492
Fond för yttre underhåll	49 159	4 469	0	44 690
Balkongfond	59 000	5 472	0	53 528
S:a bundet eget kapital	12 627 231	9 941	0	12 617 290
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 641 248	-4 469	-49 238	-1 587 541
Årets resultat	-289 669	-289 669	49 238	-49 238
S:a ansamlad förlust	-1 930 917	-294 138	0	-1 636 779
S:a eget kapital	10 696 314	-284 197	0	10 980 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-289 669
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 636 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-4 469
summa balanserat resultat	-1 930 917

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 930 917
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 199 236	1 183 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 400	168
Summa rörelseintäkter		1 203 636	1 183 170
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-980 697	-694 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 588	-92 099
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-393 285	-396 675
Summa rörelsekostnader		-1 449 570	-1 183 224
RÖRELSERESULTAT		-245 934	-54
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		410	1 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 079	-50 274
Summa finansiella poster		-43 669	-49 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-289 603	-49 238
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-66	0
		-66	0
ÅRETS RESULTAT		-289 669	-49 238

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	11 835 599	12 228 884
Summa materiella anläggningstillgångar	11 835 599	12 228 884
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 100	2 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 100	2 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 837 699	12 230 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	723 197	1 671 426
Summa kortfristiga fordringar	723 197	1 671 426
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10		
Kortfristiga placeringar	2 384	2 384
	2 384	2 384
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	48 194	33 151
Summa kassa och bank	48 194	33 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	773 775	1 706 961
SUMMA TILLGÅNGAR	12 611 474	13 937 946

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 519 072	12 519 072
Fond för yttre underhåll	Not 11	49 159	44 690
Balkongfond		59 000	53 528
Summa bundet eget kapital		12 627 231	12 617 290
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 641 248	-1 587 541
Årets resultat		-289 669	-49 238
Summa fritt eget kapital		-1 930 917	-1 636 779
SUMMA EGET KAPITAL		10 696 314	10 980 511
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 673 940	2 733 400
Summa långfristiga skulder		1 673 940	2 733 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	59 460	59 460
Leverantörsskulder		81 845	63 593
Skatteskulder		6 982	2 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	92 933	98 247
Summa kortfristiga skulder		241 220	224 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 611 474	13 937 946

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	5 år	5 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Målning dörrar	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	955 232	941 185
Hyror lokaler	182 760	180 545
Bredbandsintäkter	61 236	61 236
Öresutjämning	8	36
	1 199 236	1 183 002

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	4 400	0
Övriga intäkter	0	168
	4 400	168

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 000	16 863
	Fastighetsskötsel beställning	12 277	0
	Snöröjning/sandning	25 925	6 250
	Städning entreprenad	23 688	22 887
	Städning enligt beställning	3 000	0
	Mattvätt/Hyrmattor	14 808	14 346
	Sotning	0	4 325
	Hissbesiktning	3 546	1 718
	Gård	2 333	3 151
	Serviceavtal	10 927	11 926
	Förbrukningsmateriel	986	683
	Störningsjour och larm	6 045	8 561
	Brandskydd	0	599
		148 535	91 309
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	50 500	0
	Tvättstuga	5 469	4 385
	Sophantering/återvinning	0	5 048
	Entré/trapphus	0	2 079
	Lås	4 549	9 153
	VVS	0	43 750
	Värmeanläggning/undercentral	4 478	0
	Elinstallationer	19 159	24 942
		84 155	89 357
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	211 500	0
		211 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	29 177	29 386
	Värme	288 310	280 675
	Vatten	41 510	39 253
	Sophämtning/renhållning	29 172	27 718
	Grovsopor	5 692	0
		393 861	377 032
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 389	28 082
	Kabel-TV	4 496	4 480
	Bredband	55 260	55 260
		89 145	87 822
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 501	48 931
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	980 697	694 451

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	13 875
	Föreningskostnader	0	163
	Fritids- och trivselkostnader	0	586
	Förvaltningsarvode	51 417	49 404
	Administration	3 246	4 752
	Konsultarvode	0	17 669
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
		75 588	92 099
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	22 345	22 345
	Förbättringar	370 940	374 330
		393 285	396 675
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 132 293	16 132 293
	Utgående anskaffningsvärde	16 132 293	16 132 293
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 903 408	-3 506 734
	Årets avskrivningar enligt plan	-393 285	-396 675
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 296 694	-3 903 408
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 835 599	12 228 884
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 541 000	2 541 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 165 000	19 131 000
	Taxeringsvärde mark	35 945 000	26 806 000
		54 110 000	45 937 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 200 000	44 400 000
	Lokaler	1 910 000	1 537 000
		54 110 000	45 937 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	11 009	10 977
	Klientmedel hos SBC	712 188	1 660 449
		723 197	1 671 426

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2016-12-31	2015-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 100	2 100	
			2 100	2 100	

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	SBC Bostadsrättscentrum, 300 st á 22,5	Nominellt värde 2 500	2 384	8 340	2 384
			2 384	8 340	2 384

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början		44 690	40 221
	Reservering enligt stadgar		4 469	4 469
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		49 159	44 690

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	Räntesats 2016-12-31 1,720 %	826 580	1 866 600	3-månaders
	SEB	2,040 %	906 820	926 260	3-månaders
	Summa skulder till kreditinstitut		1 733 400	2 792 860	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 460	-59 460	
			1 673 940	2 733 400	

Om fem år med nuvarande löpande amorteringstakt, beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 436 100 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 313 000	3 313 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	197	415
	Förutbetalda avgifter och hyror	92 736	97 832
		92 933	98 247

Styrelsens underskrifter

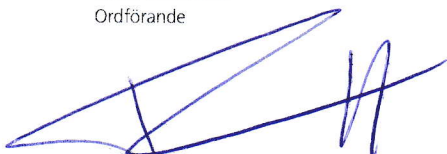
STOCKHOLM den 25 / 05 2017



Sven Backlund
Ordförande



Marina Gill
Ledamot



Fredrik Hellstrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2017



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Daniel Roxó
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Volontären 21, org.nr 716418-1443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Volontären 21 för år 2016.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtoendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ... för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31 mars 2016



Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



Daniel Roxö

Förtroendevald revisor