



# BRF ROSLAGSKULLE ÅRSREDOVISNING 2016



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF ROSLAGS KULLE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Föreningens fjärde verksamhetsår.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten Sågtorp 1 i Täby kommun.

I föreningens fastigheter finns:

<b>Objekt</b>	<b>Antal</b>	<b>Kvm</b>
<b>Bostadsrätter</b>	99	7 647
<b>Garageplatser</b>	77	
<b>Parkering</b>	32	

Fem av garageplatserna är utformade som nättföråd

Föreningens fastighet är byggd 2014. Värdeår är 2014.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Vardia Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### *Samfällighet/gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i Sågtorp GA:1, gemensamhetsanläggning för garage, parkering, gård och lekpark. Föreningens andel är 63 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna varit oförändrade, december var en avgiftsfri månad.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

Vi har ännu ingen underhållsplan

#### *Övriga väsentliga händelser*

Hemsidan

Föreningens hemsida har setts över för att göra informationen mer lättillgänglig och utförlig. Aktuella nyheter till medlemmarna publiceras kontinuerligt under fliken Nyheter.

### Ventilations och värmesystemet

Föreningen har ett luftburet värmesystem med 90 % energiåtervinning och där värmetillskottet huvudsakligen kommer från fjärrvärme som värmer både tappvarmvatten och vatten till värmebatteri i slutsteget för uppvärmning av tilluften. Det finns ett sådant värmebatteri för varje lägenhet.

Boendes och styrelsens klagomål på värmen vintrarna 2014/2015 och 2015/2016 ledde till att Ikano uppdrog åt Värmex att genomföra en analys vilket skedde kvartal 2, 2015. Den ledde i sin tur att Ikano beslutade göra en omprojektering av hela värme- och ventilationssystemet med andra leverantörer än de ursprungliga. Projektet planerades under sommaren och kom igång hösten 2016. Huvudpunkter i åtgärderna är ny och bättre styrning av golvvärmen i första våningen, utbyte av samtliga lägenheters värmebatteri som är slutsteget för varmluften till lägenheten, bättre mätning och styrning av värmesystemet i sin helhet, bättre avluftning av vattnet i systemet samt andra förbättringsåtgärder. Tyvärr tar byte av värmeväxlare per trapphus flera dagar varför det kan ske först efter uppvärmningssäsongen 2016/2017. Styrelsen uppfattar att Ikano genomför ett mycket seriöst projekt och har goda förhoppningar på slutresultatet. Noteras bör att golvvärmen ovanför garaget i lägenheterna på första våningen syftar till att kompensera för kylan från garaget, inte till att värma lägenheten, det gör varmluften.

### Kameraövervakning

Under 2016 har vi som förening installerat Kameraövervakning i garage och miljörummet på grund av stöld och skadegörelse. Studier har visat att Kameraövervakning har som störst påverkan på slutna områden som garage och vi hoppas på att detta kommer avskräcka eventuella problem i framtiden samt hjälpa till att lösa dessa om de skulle uppstå. Denna installation har skett i samarbete med Brf Näsby Kulle. Övervakningen sker dygnet runt och kan lämnas ut till polis vid behov.

### Cykelrummen

Under sommaren 2016 satte Ikano upp cykelställ i varje cykelförråd för att underlätta förvaringen. Det finns många cyklar i föreningens cykelrum.

I samband med styrelsens funderingar på bästa utnyttjande av gemensamma lokaler gjordes en inventering av cyklarna och en utredning om möjligheten att sätta upp individuellt låsbara cykelgarage under tak utomhus, med namn Pendula. Tyvärr klarar inte förrådstaket under grusplanen mellan husen den belastning det skulle innebära, enligt uppgift från entreprenören som byggt garage och förråd, så planerna lades ned tills vidare.

### Garageporten

För garageporten gäller 5 års garanti med en årlig service. Då öppningsfrekvensen är hög har föreningen kompletterat med ytterligare en årlig service tills garantin går ut september 2019.

### Hissarna

På grund av lagbestämmelser är hissarnas dörrstängning mycket känslig för motstånd. Detta för att inte klämma fingrar på t ex barn. Det innebär att även små gruskorn i ledspåren för hissdörren får den att inte stängas. Åtgärden är att ta bort gruskornen och hålla spåren rena. Grus följer lätt med skor och barnvagnshjul då avståndet från ytterdörr till hiss är kort. Alla uppmanas bistå med att hålla dörrspåren rena då varje serviceutryckning kostar mycket. Styrelsen kommer att se över städinstruktionen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

#### ***Firmatecknare***

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening av ledamöterna.

#### ***Revisorer***

Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB  
Örjan Karlsson Grant Thornton Sweden AB, revisorssuppleant

#### ***Valberedning***

Valberedningen består av Pia Kron och Linda Kiby.

#### ***Underhållsplan***

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll kommer att upprättats. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har genomförts i april samt en extra i november 2016.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

## **Medlemsinformation**

#### ***Medlemmar***

Föreningen hade 155 (158) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 16 (12) överlåtelser skett.

## **Flerårsöversikt**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Nettoomsättning</b>	5 589	6 059	4 276
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-1 395	-1 252	-100 032
<b>Årsavgift*, kr/kvm</b>	586	640	640
<b>Drift**, kr/kvm</b>	318	334	176
<b>Belåning, kr/kvm</b>	11 097	11 096	11 118
<b>Soliditet, %</b>	76	76	73

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

## Glöggmingel

Den 19 december höll föreningen ett glöggmingel på Scandic Hotel Roslags Näsby. Styrelsen informerade där bl.a. om värmeprojektet.

## Vattenavläsningen

Från december 2015 har vi faktisk kostnad på kall- och varmvatten.

Det är fyra månades fördröjning av betalningen, vilket sker på hyresavierna.

## Ekonomi

Under året har ett lån omförhandlats till en lägre ränta. Under 2017 ska ytterligare ett lån läggas om.

Under åren från uppförande av Brf Roslags Kulle (2012) har vi använt den likviditet som vi har haft i överskott från kassaflödet för diverse investeringar.

Från och med 2017 kommer vi använda oss av en strategi baserat på de goda lånevillkor som finns för gröna investeringar. De lånen har en mycket fördelaktig ränta och avbetalas under en tid som motsvarar livslängden på investeringen. Fördelen med detta är att vi kan amortera vårt stora fastighetslån med vårt ränteöverskott i stället.

Resultatet blir en sänkt kostnad motsvarande räntan på brf-lånen minus räntan på de gröna investeringslånen. Idag (2017) motsvarar detta cirka 1 %. Vi ser denna väg framåt som fördelaktig över tid då vi gynnas av väldigt goda ränteförhållanden. Denna strategi blir även gynnsamt för föreningen då räntenivåerna ökar.

## **Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19. Vid stämman deltog 46 medlemmar varav 32 var röstberättigade.

## **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Maurice Parry	Ordförande
Torkel Norda	Ledamot
Caroline Enberg	Ledamot, sekreterare
Gitta Wolfert	Ledamot, kassör
Filip Marzuki	Ledamot
Staffan Seving	Ledamot, fram till augusti 2016
Karin Ardell	Suppleant
Scott Moran	Suppleant
Vanessa Asel-Tsurunga	Suppleant, fram till juli 2016

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maurice Parry, Filip Marzuki och Scott Moran.

# Styrelsen för Brf Roslags Kulle

Org.nr: 769624-3547

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

**Brf Roslags Kulle**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 589 260	6 165 133
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 434 079	-2 685 908
Övriga externa kostnader	Not 3	-17 745	-44 291
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 033	-117 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 504 780	-2 426 270
Summa rörelsekostnader		<u>-5 079 637</u>	<u>-5 273 472</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>509 623</b>	<b>891 662</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 388	53 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 907 836</u>	<u>-2 197 144</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 904 448</u>	<u>-2 144 009</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 394 825</b>	<b>-1 252 347</b>



**Brf Roslags Kulle**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	355 774 460	358 200 730
Inventarier och maskiner	Not 8	706 589	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	360 025
		<u>356 481 049</u>	<u>358 560 755</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>356 481 049</u>	<u>358 560 755</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		108 012	793
Övriga fordringar	Not 10	3 575 340	469 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>117 670</u>	<u>58 400</u>
		3 801 022	529 019
Kassa och bank	Not 12	51 102	3 004 993
Summa omsättningstillgångar		<u>3 852 123</u>	<u>3 534 012</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>360 333 172</u></b>	<b><u>362 094 767</u></b>

**Brf Roslags Kulle**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 595 000	275 595 000
Yttre underhållsfond		659 096	173 096
		<u>276 254 096</u>	<u>275 768 096</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-906 315	832 032
Årets resultat		-1 394 825	-1 252 347
		<u>-2 301 140</u>	<u>-420 315</u>
Summa eget kapital		<u>273 952 956</u>	<u>275 347 781</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	84 863 378	0
		<u>84 863 378</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		332 963	85 094 313
Skatteskulder		526 881	536 603
Övriga skulder	Not 15	74 500	83 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	582 494	1 032 534
		<u>1 516 838</u>	<u>86 746 986</u>
Summa skulder		<u>86 380 216</u>	<u>86 746 986</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>360 333 172</u></b>	<b><u>362 094 767</u></b>

## **Brf Roslags Kulle**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Brf Roslags Kulle**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 484 777	4 886 010
Årsavgifter vatten	447 711	459 567
Hyror garage och p-platser	684 015	713 020
Övriga intäkter	42 847	106 536
Bruttoomsättning	5 659 350	6 165 133
 Avgifts- och hyresbortfall	-70 090	0
	<b>5 589 260</b>	<b>6 165 133</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	546 568	345 511
Reparationer	191 263	62 673
El	371 343	418 795
Uppvärmning	474 181	425 352
Vatten	191 692	202 099
Sophämtning	182 946	154 943
Fastighetsförsäkring	66 847	57 223
Kabel-TV och bredband	163 969	117 316
Fastighetsskatt	42 881	484 000
Förvaltningsarvoden	158 065	417 996
Övriga driftskostnader	44 324	0
	<b>2 434 079</b>	<b>2 685 908</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	2 603
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 421	6 479
Administrationskostnader	25 509	25 209
Extern revision	-25 937	10 000
Konsultkostnader	6 752	0
	<b>17 745</b>	<b>44 291</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	89 000	92 000
Sociala avgifter	25 283	25 003
Övriga personalkostnader utbildning	8 750	0
	<b>123 033</b>	<b>117 003</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	942	0
Ränteintäkter skattekonto	0	2 007
Övriga ränteintäkter	2 446	51 128
	<b>3 388</b>	<b>53 135</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 905 000	2 190 118
Övriga räntekostnader	2 836	7 026
	<b>1 907 836</b>	<b>2 197 144</b>

**Brf Roslags Kulle**

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 627 000	242 627 000
Ingående anskaffningsvärde mark	118 000 000	118 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>360 627 000</b>	<b>360 627 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 426 270	0
Årets avskrivningar	-2 426 270	-2 426 270
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 852 540</b>	<b>-2 426 270</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>355 774 460</b>	<b>358 200 730</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnad - garage 63,06% av 6 800 000	4 288 080	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - garage	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>170 288 080</b>	<b>121 000 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Årets investeringar	785 099	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>785 099</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar	-78 510	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-78 510</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>706 589</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	360 025	0
Årets investeringar	-360 025	360 025
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>360 025</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	528 612	0
Skattefordran	0	2 133
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 037 311	368 131
Övriga fordringar	9 417	99 562
<b>Summa</b>	<b>3 575 340</b>	<b>469 826</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	117 670	58 400
<b>Summa</b>	<b>117 670</b>	<b>58 400</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Brf Roslags Kulle**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
-------	------------	------------

**Not 12 Kassa och bank**

SBAB	51 102	51 102
Övriga bankkonton	0	2 953 892
	<b>51 102</b>	<b>3 004 993</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 595 000	173 096	832 032	-1 252 347
Resultatdisposition		486 000	-1 738 347	1 252 347
Årets resultat				-1 394 825
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>275 595 000</b>	<b>659 096</b>	<b>-906 315</b>	<b>-1 394 825</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24447898	3,01%	2017-05-16	21 213 807	34 252
SBAB	24447901	3,47%	2019-05-16	21 213 807	34 252
SBAB	24660877	0,89%	2018-03-20	21 213 394	34 252
Stadshypotek	983514	1,18%	2021-10-30	21 222 370	0
				<b>84 863 378</b>	<b>102 756</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 84 760 622

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 84 349 598

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 85 231 587 85 231 587

**Not 15 Övriga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	74 500	83 536
	<b>74 500</b>	<b>83 536</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	35 646	0
Förutbetalda hyror och avgifter	386 047	368 131
Övriga upplupna kostnader	160 801	664 403
	<b>582 494</b>	<b>1 032 534</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 595 000	173 096	832 032	-1 252 347
Reservering till fond 2016		243 000	-1 495 347	
Reservering till fond 2015		243 000	-243 000	
Ianspråktagande av fond 2016		0	0	
Ianspråktagande av fond 2015		0	0	
Balanserad i ny räkning				1 252 347
Årets resultat				-1 394 825
Belopp vid årets slut	275 595 000	659 096	-906 315	-1 394 825

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-663 315
Årets resultat	-1 904 448
Reservering till underhållsfond	-243 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-2 810 763

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	-2 810 763
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Roslags Kulle**

**Noter**

**2016-12-31**

**2015-12-31**

Stockholm, den 8/3 2017

  
Caroline Enberg

  
Filip Marzuki Djawidji

  
Gitta Wolfert

  
Maurice Parry

  
Torkel Norda

Vår revisionsberättelse har 16.3.2017 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roslagskulle  
org. nr 769624-3547

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roslagskulle för år 2016.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2016.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

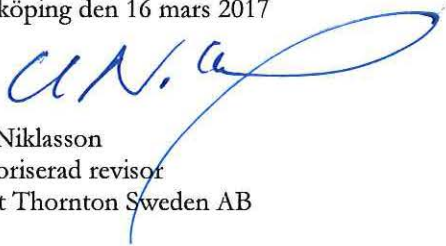
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 16 mars 2017



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB



