

Årsredovisning för

Brf Minnet 15

769621-1460

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-12 |
| Underskrifter | 13 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Minnet 15, 769621-1460 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Stockholms kommun, stadsdel Mariehäll och har beteckningen Minnet 15.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 2 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 8 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 893 kvm, varav 1 877 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|---|---------------|
| 4 | 1 rum och kök |
| 9 | 2 rum och kök |
| 8 | 3 rum och kök |
| 5 | 4 rum och kök |

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan. Föreningen följer den tekniska besiktningen som upprättades av Densia 2010. Därutöver vidtar styrelsen löpande beslut om åtgärder på förekommen anledning.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 2004.

| Renoveringar | År | Kommentar |
|--|-----------|--------------------------|
| Målning av delar av trappuppgångarna, hissar samt uppsättning av kantskydd | 2013 | Genomfört 2013 |
| Nya mjukfogar på båda husen | 2013 | Genomfört 2013 |
| Utbyte av tvättmaskin och torktumlare | 2017-2019 | Beräknad kostnad 60 tkr |
| Nytt aggregat i Torkrum | 2019-2021 | Beräknad kostnad 30 tkr |
| Ev. ny takbeläggning | 2019 | Beräknad kostnad 400 tkr |
| Underhåll Bredbandsutrustning | 2019 | Beräknad kostnad 35 tkr |

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Driftia AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-02-25.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2010-10-27.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med ingen och högst 3 suppleanter. Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-17 samt en extrastämma 2016-09-25 pga. Bengt Sundblad flyttade och ny ledamot behövde väljas (Sandra Nygren). Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | | |
|------------------|-----------|-------------------|
| Henric Larsson | Ledamot | |
| Marja Karrakoski | Ledamot | |
| Sandra Nygren | Ledamot | (from 2016-09-25) |
| Bengt Sundblad | Ledamot | (tom 2016-09-25) |
| Caroline Nuse | Suppleant | |

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Tomas Ericson, Revinvest AB, Auktoriserad revisor

Valberedning

Daniel Schwartz (tom 2016-08-01)

Charlotte Aleman

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2017. Budgeten visar på ett resultat på 188 400 kronor varav avsättning enligt underhållsplan. Styrelsen har beslutat att tills vidare följa allmännyttans hyreshöjning för hyreslägenheterna.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

| <u>Förvaltning</u> | <u>Leverantör</u> |
|--------------------------|---|
| Avtal | LS Tankservice AB |
| Dagvattenbrunnar | Boo Energi |
| El | Stokab |
| Fiberförbindelse | Norrenergi |
| Fjärrvärme | Zitius |
| Leverans bredband, fiber | Aseka |
| Hisservice | Carpeting |
| Mattor entré | Trafikkontoret, Stockholms avfall och sophämtning |
| Sophämtning | Rent Städat i Stockholm |
| Städning | Driftia Förvaltning |
| Teknisk Förvaltning | Com Hem |
| Tv, Bredband, Telefoni | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Inga nya leverantörer har tillkommit under året samt inga har heller avvecklats.
- 2016-08-25 flyttades lån om 5 000 000 kr från Swedbank till Handelsbanken i Sundbyberg. Hela summan bands på 4 år till 1,15 % ränta. Denna mycket fördelaktiga ränta ger en stor besparing för föreningen.
- Totalt har föreningen amorterat 500 000 kr under 2016. Styrelsen har bedömt att föreningens kassa var onödigt stor och att det var lämpligt att amortera enligt ovan beskrivning. Föreningen har fortsatt en mycket god likviditet.
- Vår- och höststädning inkl. grillning.
- Torkanläggningen i Torkrummet har krånglat en del under året och därför lagats, bl.a. ny motor. Detta gör att bedömningen är att Torkanläggningen ska fungera några år till innan den behöver bytas.

Medlemsinformation

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Vid räkenskapsårets början | 33 | 35 |
| Tillkommande medlemmar | 12 | 12 |
| Avgående medlemmar | -14 | -14 |
| Summa | 31 | 33 |

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningens hemsida har adressen: www.minnet15.bostadsratterna.se

Flerårsöversikt

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 310 | 1 307 | 1 281 | 1 286 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 127 | 92 | 19 | -142 |
| Soliditet, % | 69 | 69 | 68 | 68 |
| Kassalikviditet, % | 430 | 509 | 411 | 493 |
| Underhållsfond, tkr | 680 | 660 | 640 | 620 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 9 270,1 | 10 400,9 | 10 517,1 | 10 865,8 |
| Årsavgift per kvm bostadsyta, kr | 544 | 593 | 584 | 584 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 2,1 | 2,8 | 3,1 | 3,2 |
| Taxeringsvärde, tkr | 45 943 | 35 991 | 35 991 | 35 991 |

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Årets förändringar av eget kapital</i> | | | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 40 026 407 | 19 844 | 660 000 | -1 100 474 | 92 194 | 39 697 971 |
| <i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 20 000 | | | 20 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 72 194 | -92 194 | -20 000 |
| Årets resultat | | | | | 126 638 | 126 638 |
| Belopp vid årets utgång | 40 026 407 | 19 844 | 680 000 | -1 028 280 | 126 638 | 39 824 609 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| <i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i> | |
| balanserat resultat | -1 028 280 |
| årets resultat | 126 638 |
| Totalt | -901 642 |
| Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs | |
| | 100 000 |
| | -1 001 642 |
| Totalt | -901 642 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 309 979 | 1 306 761 |
| Övriga rörelseintäkter | | 9 024 | 8 984 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 1 319 003 | 1 315 745 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -423 101 | -380 093 |
| Övriga externa kostnader | | -68 854 | -71 950 |
| Personalkostnader | 4 | -23 918 | -22 962 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6 | | -304 315 | -238 102 |
| Summa rörelsekostnad | | -820 188 | -713 107 |
| Rörelseresultat | | 498 815 | 602 638 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 152 | 70 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -372 329 | -510 514 |
| Summa finansiella poster | | -372 177 | -510 444 |
| Resultat efter finansiella poster | | 126 638 | 92 194 |
| Resultat före skatt | | 126 638 | 92 194 |
| Årets resultat | | 126 638 | 92 194 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 56 308 658 | 56 573 514 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 154 551 | 194 011 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 56 463 209 | 56 767 525 |
| Summa anläggningstillgångar | | 56 463 209 | 56 767 525 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | - | 3 022 |
| Övriga fordringar | | 13 729 | 3 723 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 47 165 | 34 504 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 60 894 | 41 249 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 931 052 | 992 413 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 931 052 | 992 413 |
| Summa omsättningstillgångar | | 991 946 | 1 033 662 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 57 455 155 | 57 801 187 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 40 026 407 | 40 026 407 |
| Upplåtelseavgift | | 19 844 | 19 844 |
| Fond för yttre underhåll | | 680 000 | 660 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>40 726 251</u> | <u>40 706 251</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 028 280 | -1 100 474 |
| Årets resultat | | 126 638 | 92 194 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-901 642</u> | <u>-1 008 280</u> |
| Summa eget kapital | | <u>39 824 609</u> | <u>39 697 971</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 17 400 000 | 17 900 000 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>17 400 000</u> | <u>17 900 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 49 106 | 18 626 |
| Skatteskulder | | 26 904 | 14 274 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 154 536 | 170 316 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>230 546</u> | <u>203 216</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>57 455 155</u> | <u>57 801 187</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före finansiella poster | 498 815 | 602 638 |
| Erhållna räntor | 152 | 70 |
| Erlagda räntor | -372 329 | -510 514 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 304 315 | 238 102 |
| | <u>430 953</u> | <u>330 296</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 430 953 | 330 296 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar | -19 644 | -4 924 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder | 27 330 | -21 677 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 438 639 | 303 695 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -500 000 | -200 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -500 000 | -200 000 |
| Årets kassaflöde | -61 361 | 103 695 |
| Likvida medel vid årets början | 992 413 | 888 718 |
| Likvida medel vid årets slut | 931 052 | 992 413 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Definition av nyckeltal

| | |
|------------------------------|---|
| Soliditet | <i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i> |
| Kassalikviditet | <i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i> |
| Lån per kvm bostadsyta | <i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i> |
| Årsavgift per kvm bostadsyta | <i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i> |
| Genomsnittlig skuldränta | <i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i> |

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|--|-----------|
| Byggnader | 150 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10 |

Not 2 Nettoomsättning

| | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hyror | 255 201 | 255 496 |
| Garage och p-platser | 33 209 | 30 173 |
| Årsavgifter | 1 021 029 | 1 020 732 |
| Kravavgift | 540 | 360 |
| Summa | 1 309 979 | 1 306 761 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 45 813 | 44 431 |
| Städ | 36 989 | 36 495 |
| Hissbesiktning | 8 231 | 8 070 |
| Övriga fastighetskostnader | 869 | 3 393 |
| Reparationer | 45 559 | 14 182 |
| Reparation hissar | 5 226 | - |
| Hissavtal | 14 470 | 20 443 |
| El | 50 794 | 49 408 |
| Fjärrvärme | 63 386 | 63 449 |
| Vatten | 38 412 | 37 511 |
| Sophämtning | 34 517 | 26 760 |
| Fastighetsförsäkring | 23 926 | 21 223 |
| Bredband | 6 480 | 6 480 |
| Kabel-TV | 14 032 | 14 032 |
| Fastighetsskatt | 34 397 | 34 216 |
| Summa | 423 101 | 380 093 |

Not 4 Personalkostnader

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader**

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Arvoden och andra ersättningar: | 18 200 | 18 200 |
| Totala löner och ersättningar | 18 200 | 18 200 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 5 718 | 4 762 |
| Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter | 23 918 | 22 962 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 57 583 392 | 57 583 392 |
| | 57 583 392 | 57 583 392 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -1 009 878 | -811 236 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -264 856 | -198 642 |
| | -1 274 734 | -1 009 878 |
| Utgående redovisat värde på byggnad och mark | 56 308 658 | 56 573 514 |

| Taxeringsvärde | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsbeteckning Minnet 15</i> | | |
| Taxeringsvärde byggnad: | 29 115 000 | 24 727 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 16 828 000 | 11 264 000 |
| | <u>45 943 000</u> | <u>35 991 000</u> |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder: | 45 800 000 | 35 800 000 |
| Lokaler: | 143 000 | 191 000 |
| | <u>45 943 000</u> | <u>35 991 000</u> |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 394 600 | 394 600 |
| Utgående anskaffningsvärde | 394 600 | 394 600 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -200 589 | -161 129 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -39 460 | -39 460 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -240 049 | -200 589 |
| Utgående redovisat värde | <u>154 551</u> | <u>194 011</u> |

Not 7 Långfristiga skulder

| | Ränta% | Lånets omsättnings- dag | Amorteringar år 2017 enl låneavtal | Lånebelopp 2016-12-31 | Lånebelopp 2015-12-31 |
|---|--------|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i> | | | | | |
| Swedbank | 3,05 | 2017-08-25 | - | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Swedbank | 1,92 | 2018-08-24 | - | 3 100 000 | 3 100 000 |
| Swedbank | - | - | - | - | 5 000 000 |
| Handelsbanken | 1,15 | 2020-09-01 | - | 5 000 000 | - |
| Handelsbanken | 0,97 | 2019-09-30 | - | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Handelsbanken | 1,15 | Rörligt | - | 300 000 | 800 000 |
| Totalt | | | - | <u>17 400 000</u> | <u>17 900 000</u> |

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Fastighetsinteckning | 21 900 000 | 21 900 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>21 900 000</u> | <u>21 900 000</u> |

| | | |
|-----------------------------|------|------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|-----------------------------|------|------|

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

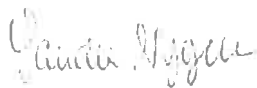
- Omläggning av lån på 5 000 000 kr sker i augusti 2017. Nuvarande ränta är på 3,05 %. Styrelsens förhoppning är att det ska gå att få ner ränta väsentligt under förutsättning att det rådande ränteläget fortsätter.
- Pga. omläggning av lån under 2015 och 2016 som gjort att föreningens räntekostnader har gått ner avser styrelsen fortsätta med amorteringar under 2017.
- Det finns inga större åtgärder planerade under 2017.

Underskrifter

Bromma 2017- 03- 05



Henric Larsson


Marja Käräkoski

Sandra Nygren

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- 03 - 14



Tomas Ericson
RevInvest AB, Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minnet 15, org.nr 769621-1460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minnet 15 för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. 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.

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 Bostadsrättsföreningen Minnet 15 för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31 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 tryggsamt 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.

Uppsala den 14 mars 2017



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor