Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna

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.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2000-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Taro Bruneheim	Ledamot
Erik Axel Jacobsson	Ledamot
Lars Erik Lindstrand	Ledamot
Anneli Helena Nilsson	Ledamot
Leif Joakim Widman	Ledamot
Eva Lundin	Ledamot
Claude Louis Beauchamp	Suppleant
Karin Tryding	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katica Dineva	Ordinarie Extern	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers
Eva Tennevik	Suppleant Extern	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Valberedning

Bert Anderbring	Sammankallande
Sven Erik Andersson	
Yvonne Berg	
Suzanne Gustafzon	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-28.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Laveringen 1	2001	Solna
Laveringen 2	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

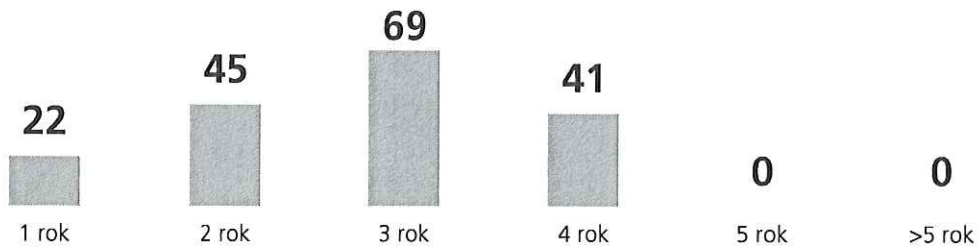
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 744 m², varav 12 243 m² utgör lägenhetsyta och 501 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 168 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mek	18 m²	t.v.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Denna hyrs ut till medlemmar
Övrigt	Källsorteringshus, Styrelserum

Byggnadernas tekniska status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av frånluftsfläktar	2014	Ripstigen 2, 4, 8
Tilläggsisolering och putsning fasader Ripstigen 8	2014	Fasadrenovering, etapp 4
Återställning av markytor efter fasad renoveringar.	2014 - 2015	Samtliga ytor
Byte av frånluftsfläktar	2013 - 2014	Ripstigen 6 år 2013, övriga planerade år 2014
Tilläggsisolering och putsning av fasader, Ripstigen 4 och 6	2013	Fasadrenovering, etapp 2 och 3
Isolering husgrunder Ripstigen 2-8	2012	Isolering och dränering har utförts
Tilläggsisolering och putsning av fasader, Ripstigen 2	2012	Fasadrenovering, etapp 1
Undersökning fasader samtliga hus status och rasrisk.	2012	
Reparation fasad Ripstigen 2	2012	Stort ras av puts på norra fasaden Ripstigen 2. Reparerades.
Renovering av portar och montering av mekaniska dörröppnare	2011	
Fasadskador har reparerats	2010	Ripstigen 6, skador i östra och norra fasaderna har reparerats och putsats om
Renovering tvättstuga	2010	Tvättstugor och mangelrum har målats om
Fönsterbyten	2009	Byte av samtliga fönster i föreningen
Renovering av balkongpelare	2009	Pelartoppar har gjutits om, pelarna har ytbehandlats
Högtryckssspolning av stammar	2007	
Nya balkonger	1995	Av Solnabost 1995
Rörstambyte	1994 - 1995	Byte av horisontella stammar
Omputsning av fasad		Av Solnabost på 1990-talet

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2015	Enligt lag., Ej godkänd. Ny besiktning 2017 efter åtgärder.
Utredning och planer för återvinning av Frånluftsvärme och bergvärmeanläggning	2018	Senarelagt ett år. Endast utredning och planering. Genomförande från 2018
Högtryckssspolning av avloppsstammar	2018	Uppskjutet 2 år

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

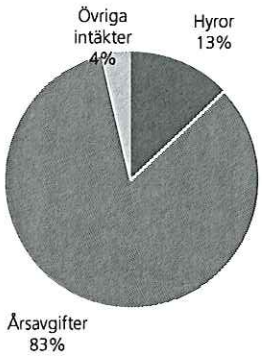
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Digital-TV och Internet	ComHem
Hisservice	Hisscraft AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ventilation	Henriksbergs Verkstäder
Returpapper	IL Recycling
Sophämtning	SITA Sverige AB
El	Vattenfall och Storuman Energi AB
Vicevärd	Håjos Maskin och Service

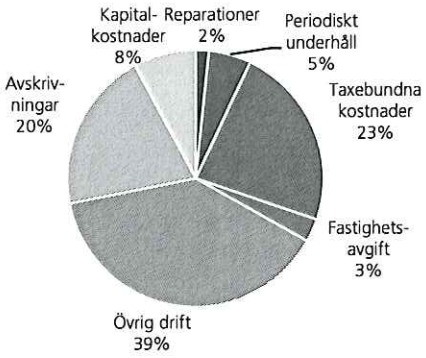
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 093 370**	**1 515 698**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 603 470	8 389 613
Finansiella intäkter	15 468	3 542
Minskning kortfristiga fordringar	98 531	0
Medlemsinsatser	5 800 000	2 200 000
Ökning av kortfristiga skulder	12 820	0
	14 530 289	**10 593 155**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 007 328	5 872 665
Finansiella kostnader	647 373	721 735
Ökning av materiella anläggningstillgångar	700 000	685 970
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 994
Minskning av långfristiga skulder	6 477 500	2 022 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	704 619
	13 832 201	**10 015 483**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 791 458**	**2 093 370**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**698 088**	**577 672**

*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
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 168 st
Överlåtelser under året: 14 st
Nyupplåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 246 st
Tillkommande medlemmar: 22 st
Avgående medlemmar: 27 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 241 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	620	610	587	537
Hyror/m² hyresrättsyta	904	790	829	1 023
Lån/m² bostadsrättsyta	1 567	2 162	2 340	2 559
Elkostnad/m² totalyta	20	18	18	21
Värmekostnad/m² totalyta	99	111	101	130
Vattenkostnad/m² totalyta	14	19	20	20
Kapitalkostnader/m² totalyta	51	59	65	84
Soliditet (%)	87	83	81	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	271	136	-528	422
Nettoomsättning (tkr)	8 559	8 307	8 014	7 623

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 243 m² bostäder och 501 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	103 087 653	786 761	0	102 300 892
Upplåtelseavgifter	35 247 769	5 013 239	0	30 234 530
Fond för yttre underhåll	1 084 404	555 210	-400 000	929 194
S:a bundet eget kapital	**139 419 826**	**6 355 210**	**-400 000**	**133 464 616**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 009 085	-555 210	536 284	-8 990 159
Årets resultat	271 282	271 282	-136 284	136 284
S:a ansamlad förlust	**-8 737 803**	**-283 928**	**400 000**	**-8 853 875**
S:a eget kapital	**130 682 023**	**6 071 282**	**0**	**124 610 741**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	271 282
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 453 876
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-609 624
summa balanserat resultat	**-8 792 218**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	450 563
att i ny räkning överförs	**-8 341 655**

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	8 559 146	8 306 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 324	82 985
Summa rörelseintäkter		**8 603 470**	**8 389 613**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 983 651	-4 995 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-668 483	-615 865
Personalkostnader	Not 6	-355 195	-261 020
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 692 955	-1 662 471
Summa rörelsekostnader		**-7 700 283**	**-7 535 136**
RÖRELSERESULTAT		**903 187**	**854 477**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 468	3 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-647 373	-721 735
Summa finansiella poster		**-631 905**	**-718 193**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**271 282**	**136 284**
ÅRETS RESULTAT		**271 282**	**136 284**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	147 058 518	148 012 978
Maskiner och inventarier	Not 9	113 491	151 986
Summa materiella anläggningstillgångar		**147 172 009**	**148 164 964**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**147 177 009**	**148 169 964**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 216	24 534
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 402 954	1 809 411
Summa kortfristiga fordringar		**1 406 170**	**1 833 945**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 396 785	369 453
Summa kassa och bank		**1 396 785**	**369 453**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 802 955**	**2 203 398**
SUMMA TILLGÅNGAR		**149 979 963**	**150 373 362**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 335 422	132 535 422
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 084 404	929 194
Summa bundet eget kapital		**139 419 826**	**133 464 616**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 009 085	-8 990 159
Årets resultat		271 282	136 284
Summa fritt eget kapital		**-8 737 803**	**-8 853 875**
SUMMA EGET KAPITAL		**130 682 023**	**124 610 741**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 154 226	24 601 726
Summa långfristiga skulder		**18 154 226**	**24 601 726**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	0	30 000
Leverantörsskulder		203 065	260 124
Skatteskulder		13 481	0
Övriga skulder		9 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	918 169	870 771
Summa kortfristiga skulder		**1 143 715**	**1 160 895**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**149 979 963**	**150 373 362**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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	120 år	120år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Fönster	50 år	50 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Tak	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år
Fasader	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	7 186 714	6 947 024
Hyror bostäder	577 559	690 631
Hyror lokaler	28 900	6 000
Hyror garage moms	36 000	0
Hyror parkering	427 125	403 201
Hyror garage	39 600	0
Kabel-TV intäkter	263 107	258 960
Bredbandsintäkter	0	776
Öresutjämning	141	36
	8 559 146	**8 306 628**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2016**	**2015**
Fakturerade kostnader	0	2 751
Övriga intäkter	44 324	80 234
	44 324	**82 985**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2016**	**2015**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	850 420	914 794
Fastighetsskötsel beställning	293 581	232 426
Fastighetsskötsel gård entreprenad	100 297	0
Fastighetsskötsel gård beställning	99 069	15 965
Snöröjning/sandning	97 145	49 938
Städning entreprenad	120 408	117 495
Städning enligt beställning	0	962
Mattvätt/Hyrmattor	15 932	15 516
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	119 250
Hissbesiktning	5 713	6 829
Myndighetstillsyn	6 743	0
Bevakning	0	206
Gemensamma utrymmen	3 556	613
Gård	44 560	7 479
Serviceavtal	88 324	99 565
Förbrukningsmateriel	20 229	21 131
Störningsjour och larm	0	3 953
Fordon	13 113	6 480
	1 759 089	**1 612 602**
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	45 638
Brf Lägenheter	0	101 459
Tvättstuga	25 430	13 690
Källare	11 312	0
Entré/trapphus	1 925	25 213
Lås	13 487	8 533
VVS	46 926	22 675
Värmeanläggning/undercentral	0	7 689
Ventilation	9 375	14 713
Elinstallationer	9 374	115 876
Hiss	23 138	56 577
Fasad	0	4 375
Fönster	0	1 500
Balkonger/altaner	1 563	7 993
Mark/gård/utemiljö	0	6 219
Garage/parkering	0	3 464
Skador/klotter/skadegörelse	1 995	0
	144 525	**435 614**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	3 000	0
Gemensamma utrymmen	0	82 099
Källare	0	15 000
Värmeanläggning	387 563	135 336
Balkonger/altaner	60 000	0
	450 563	**232 435**

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	**2016**	**2015**
	Taxebundna kostnader		
	El	253 591	226 688
	Värme	1 261 514	1 361 334
	Vatten	181 802	232 774
	Sophämtning/renhållning	226 926	205 890
	Grovsopor	7 495	23 469
		1 931 328	**2 050 155**
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	213 782	206 682
	Kabel-TV	230 095	229 966
	Bredband	7 753	7 615
		451 630	**444 263**
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**246 516**	**220 711**
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**4 983 651**	**4 995 780**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2016**	**2015**
	Tele- och datakommunikation	8 462	8 046
	Juridiska Åtgärder	103 094	49 957
	Inkassering avgift/hyra	2 125	5 125
	Revisionsarvode extern revisor	39 375	37 406
	Föreningskostnader	12 344	22 934
	Styrelseomkostnader	3 403	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 416	0
	Förvaltningsarvode	342 290	328 842
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	67 100	13 314
	Konsultarvode	67 776	134 831
	Föreningsavgifter	6 430	6 430
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 980	8 980
		668 483	**615 865**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2016**	**2015**
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	240 600	241 500
	Sociala kostnader	114 595	19 520
		355 195	**261 020**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2016**	**2015**
	Byggnad	712 535	712 535
	Förbättringar	782 508	782 508
	Markanläggning	159 417	130 840
	Inventarier	38 495	36 588
		1 692 955	**1 662 471**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 364 662	158 793 130
	Nyanskaffningar	700 000	571 532
	Utgående anskaffningsvärde	**160 064 662**	**159 364 662**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 351 684	-9 725 801
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 654 460	-1 625 883
	Utgående avskrivning enligt plan	**-13 006 144**	**-11 351 684**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**147 058 518**	**148 012 978**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 800 000	40 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	110 917 000	100 070 000
	Taxeringsvärde mark	92 291 000	85 000 000
		203 208 000	**185 070 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	201 000 000	185 000 000
	Lokaler	2 208 000	70 000
		203 208 000	**185 070 000**

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	715 678	601 240
	Nyanskaffningar	0	114 438
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**715 678**	**715 678**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-563 692	-527 104
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 495	-36 588
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-602 187**	**-563 692**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**113 491**	**151 986**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Kundfordringar	0	65 114
	Skattekonto	8 281	8 056
	Skattefordran	0	12 324
	Klientmedel hos SBC	1 394 673	1 723 917
		1 402 954	**1 809 411**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2016-12-31	2015-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	**5 000**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	929 194	789 239
Reservering enligt stadgar	555 210	555 210
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-400 000	-415 255
Vid årets slut	**1 084 404**	**929 194**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	2,680 %	9 454 226	9 454 226	2017-04-30
Handelsbanken	3,140 %	8 700 000	8 700 000	2018-03-01
Handelsbanken	0,000 %	0	500 000	Avslutat
Nordea	0,000 %	0	977 500	Avslutat
SBAB	0,000 %	0	5 000 000	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		**18 154 226**	**24 631 726**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-30 000	
		18 154 226	**24 601 726**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 154 226 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	41 460 000	41 460 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Arvoden	211 700	150 200
Sociala avgifter	66 500	0
Ränta	0	30 500
Avgifter och hyror	639 969	690 071
	918 169	**870 771**

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 6/4 2017

Taro Bruneheim
Ledamot

Erik Axel Jacobsson
Ledamot

Lars Erik Lindstrand
Ledamot

Anneli Helena Nilsson
Ledamot

Leif Joakim Widman
Ledamot

Eva Lundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Katica Dineva
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna, org.nr 769605-8697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Huddinge den 21 april 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Katica Dineva
Auktoriserad revisor