

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Reservoarpennan 7 & 8



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 7 & 8

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 omlängre 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 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Henning Westerlund	Ordförande
Anna Maria Denise Holgerman	Sekreterare
Kamil Poitr Baczynski	Kassör
Anna-Sofia Fredrika Bölin	Ledamot
Sanna Susanne Ekström	Ledamot
Anni Maria Sandgren	Ledamot
Anton Gustav Emil Wetterstrand	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Staffan Zander	Ordinarie Extern	Baker Tilly Mapema AB
Matthias Vidh	Suppleant Extern	Baker Tilly Mapema AB

Valberedning

Jan Albert Carlsson
Martin Rosloniec

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RESERVOARPEN 7	2000	Stockholm
RESERVOARPEN 8	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträtsavtalen skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

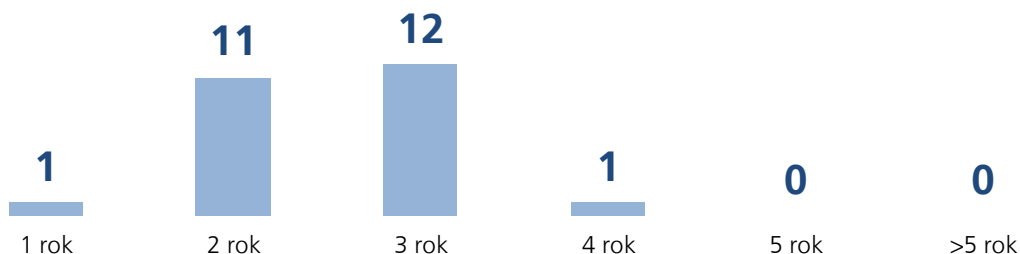
Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1943.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 593 m², varav 1 499 m² utgör lägenhetsyta och 94 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Lager/Kontor

Yta

27 m²

Löptid

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga

Kommentar

Installerad okt 2005

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2016
Service av lägenhetsdörrar	2015
Installation av bredbandsfiber	2015
OVK-besiktning	2015
Rörstambyte	2000
Elstambyte	2000
Omputsning av fasad	1999

Planerat underhåll	År
Byte av ena tvättmaskinen och torktumlaren	2017
Taksäkerhetsdetaljer	2017
Byte av andra tvättmaskinen och torktumlaren	2018
Ytbehandling av burspråk	2020
Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar	2020
Byte av radiatorventiler	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Ingdahls Städ och Fastighetsservice AB
Snöröjning	Ingdahls Städ och Fastighetsservice AB
Bredband	Stockholms Stadsnät
Anropsavtal taksiktning	Service EMJ entreprenad AB

Övrig information

Se föreningens hemsida: <http://reservoarpennan.bostadsraterna.se>

Föreningens ekonomi

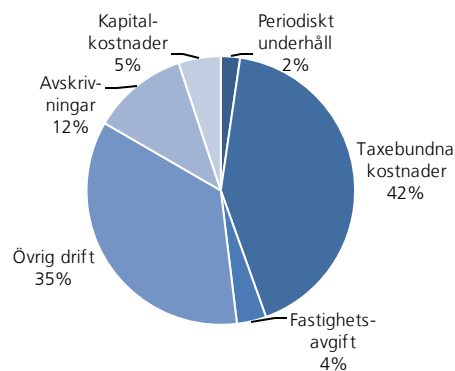
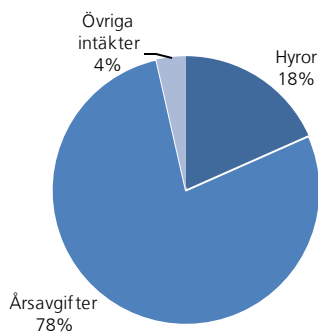
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 3 %. Hyresavgifterna höjdes 2017-01-01 med 5 %.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDAMEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	463 889	673 197
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 176 818	1 092 344
Finansiella intäkter	48	258
Ökning av kortfristiga skulder	0	65 172
	1 176 866	1 157 774
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	869 174	954 713
Finansiella kostnader	51 945	166 096
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	169 200
Ökning av kortfristiga fordringar	804	33 993
Minskning av långfristiga skulder	81 000	43 080
Minskning av kortfristiga skulder	587	0
	1 003 510	1 367 082
LIKVIDAMEDEL VID ÅRETS SLUT*	637 244	463 889
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	173 356	-209 308

*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

Vi genomförde en stamspolning av samtliga rör och stammar. På gården byggdes en nysa ndlåda som ersatte den tidigare. Vi hade som vanligt två städdagar med fin uppslutning bland medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	628	628	628
Hyror/m ² hyresrättsyta	782	1 177	1 177	1 177
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 147	4 206	4 236	4 252
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	14	19
Värme kostnad/m ² totalyta	192	186	155	196
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	20	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	104	134	150
Soliditet (%)	68	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	137	-136	16	-68
Nettoomsättning (tkr)	1 177	1 092	1 092	1 090

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 499 m² bostäder och 94 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	10 873 451	0	0	10 873 451
Upplåtelseavgifter	2 025 913	0	0	2 025 913
Fond för yttre underhåll	1 600 622	487 844	0	1 112 778
S:a bundet eget kapital	14 499 986	487 844	0	14 012 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 579 687	-487 844	-135 700	-956 143
Årets resultat	136 503	136 503	135 700	-135 700
S:a ansamlad förlust	-1 443 184	-351 341	0	-1 091 843
S:a eget kapital	13 056 802	136 503	0	12 920 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	136 503
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 091 843
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 844
summa balanserat resultat	-1 443 184

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

23 750
-1 419 434

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	1 176 818	1 092 156
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	188
Summa rörelseintäkter		1 176 818	1 092 344
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-733 267	-797 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 386	-142 143
Personalkostnader	Not 6	-14 522	-15 300
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-119 243	-107 494
Summa rörelsekostnader		-988 418	-1 062 206
RÖRELSERESULTAT		188 400	30 138
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 945	-166 096
Summa finansiella poster		-51 897	-165 838
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		136 503	-135 700
ÅRETS RESULTAT		136 503	-135 700

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	18 401 877	18 521 120
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 401 877	18 521 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMAANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 404 677	18 523 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	672 045	497 886
Summa kortfristiga fordringar		672 045	497 886
KASSA OCH BANK			
SUMMAOMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		672 045	497 886
SUMMATILLGÅNGAR		19 076 722	19 021 806

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 899 364	12 899 364
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 600 622	1 112 778
Summa bundet eget kapital		14 499 986	14 012 142
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 579 687	-956 143
Årets resultat		136 503	-135 700
Summa fritt eget kapital		-1 443 184	-1 091 843
SUMMA EGET KAPITAL		13 056 802	12 920 299
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 669 271	5 750 271
Summa långfristiga skulder		5 669 271	5 750 271
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	108 000	108 000
Leverantörsskulder		58 089	68 482
Skatteskulder		70 685	68 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	113 875	106 354
Summa kortfristiga skulder		350 649	351 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 076 722	19 021 806

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	200 år	200 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bastu	20 år	20 år
Fiberanslutning	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	918 860	875 108
Hyror bostäder	144 489	144 489
Hyror lokaler	12 000	12 000
Hyror parkering	6 000	6 000
Hyror garage	53 650	54 600
Bredbandsintäkter	41 860	0
Öresutjämnning	-41	-40
	1 176 818	1 092 156

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	188
	0	188

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	12 420	11 081
	Städning/entreprenad	41 560	45 884
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 000
	Myndighetstillsyn	0	6 300
	Gemensamma utrymmen	0	2 017
	Gård	2 399	3 042
	Förbrukningsmateriel	1 097	266
	Fordon	195	1 075
		57 671	99 665
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 731	19 466
	Entré/trapphus	0	24 061
	Elinstallationer	5 674	588
	Tak	0	18 404
	Fönster	0	9 034
	Vattenskada	0	4 450
		7 405	76 003
	Periodiskt underhåll		
	VVS	23 750	0
		23 750	0
	Taxebundna kostnader		
	El	28 740	25 946
	Värme	306 125	297 042
	Vatten	40 411	40 418
	Sophämtning/renhållning	61 458	56 645
		436 734	420 051
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 939	28 891
	Självrisk	0	22 500
	Tomträttsavgäld	98 700	98 700
	Kabel-TV	7 028	6 969
	Bredband	35 880	9 966
		171 547	167 026
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 160	34 525
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	733 267	797 270
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	90
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	24 438	19 750
	Föreningskostnader	2 546	2 707
	Styrelseomkostnader	2 600	950
	Fritids- och trivselkostnader	1 459	442
	Förvaltningsarvode	62 478	60 030
	Administration	2 420	5 892
	Korttidsinventarier	13 525	0
	Konsultarvode	6 500	47 288
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		121 386	142 143

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	11 050	12 000
	Sociala kostnader	3 472	3 300
		14 522	15 300
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	99 354	99 354
	Förbättringar	19 890	8 140
		119 243	107 494
Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 146 331	19 977 131
	Nyanskaffningar	0	169 200
	Utgående anskaffningsvärde	20 146 331	20 146 331
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 625 211	-1 517 718
	Årets avskrivningar enligt plan	-119 243	-107 494
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 744 454	-1 625 211
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 401 877	18 521 120
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 078 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark	11 368 000	10 545 000
		24 446 000	22 945 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 000 000	22 600 000
	Lokaler	446 000	345 000
		24 446 000	22 945 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	18 625	18 625	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	18 625	18 625	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-18 625	-18 625	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 625	-18 625	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	34 801	33 997	
	Klientmedel hos SBC	637 244	463 889	
		672 045	497 886	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31	
	Insa ts Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	1 112 778	617 434	
	Reserve ring enligt stadgar	487 844	495 344	
	Reserve ring enligt stä mmobeslut	0	0	
	lansprå ktagande enligt stadgar	0	0	
	lansprå ktagande enligt stä mmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 600 622	1 112 778	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea	1,150 %	3 792 642	3 792 642
	Nordea	0,439 %	1 984 629	2 065 629
	Summa skulder till kreditinstitut		5 777 271	5 858 271
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-108 000	-108 000
			5 669 271	5 750 271

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 237 271 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	11 079 000	11 079 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 planerar vi att genomföra visst underhåll av taken och komplettera taksäkerheten utifrån gällande krav. Ett byte av ena tvättmaskinen och torktumlaren är inplanerat i underhållsplanen. Vi ska även byta ut sopkärnen.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	12 000	12 000
	Sociala avgifter	3 535	3 535
	Ränta	1 864	174
	Förutbetalda avgifter och hyror	96 476	90 645
		113 875	106 354

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 14/03 2017

Johan Henning Westerlund
Ordförande



Anna Maria Denise Holgerman
Sekreterare



Kamil Poitr Baczynski
Kassör



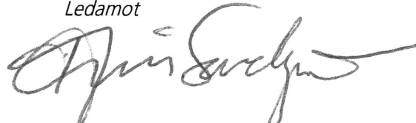
Anna-Sofia Fredrika Bölin
Ledamot



Sanna Susanne Ekström
Ledamot




Anni Maria Sandgren
Ledamot



Anton Gustav Emil Wetterstrand
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2017



Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Reservoarpenan 7 & 8, org.nr 769604-3426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Reservoarpenan 7 & 8 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 mitt uttalande.

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

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån



dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 BRF Reservoarpenan 7 & 8 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed 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.

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.

Nacka den 29 mars 2017

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

