allabrf.se

Årsredovisning 2016

Brf Klostret 1

Org. 769607-6855

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Klostervägen 5-7, 182 76 STOCKSUND
brfklostret1@gmail.com

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens fastigheter, Hästen 3 och Klostret 3 i Danderyd kommun förvärvades 2010-06-07.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Klostervägen 5 och 7. Fastigheten byggdes 1940 samt 1948 och har värdeår 1953 och 1978.

Tomträttsavtal finns till ej fastigheterna då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2192 kvm, varav 2108 kvm utgör lägenhetsyta och 84 kvm lokalyta. I föreningen finns 10 parkeringsplatser och 6 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
17 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 38 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Tvättstugor	2010
Stambyte	2010-2011
Parkeringsplatser	2011
Säkerhetsdörrar	2011
Utemiljöer	2011

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-07 Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-06-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47 medlemmar. Nytillkomna medlemmar under året är 16. Antalet medlemmar som avgått under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 53. Under året har 9 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-05 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carl-Erik Sars	ledamot/ordf
Carl Kjellberg	ledamot/kassör
Mari-Louise Pettersson	ledamot/sekr
Amir Arsalani	ledamot
Patrik Isberg	ledamot
Jadranka Sars	ledamot
Torsten Niegmann	ledamot
Walid Chatila	suppleant
Julia Andersson	suppleant

Till ***revisor*** har Håkan Daniels, Bäcklunds & Partners Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Jekatarina Arslani och Tally Bah.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året ägnat mycken tid åt att ta fram en långsiktig ekonomisk plan, som sträcker sig över 7 år. Detta för att kunna finansiera de renoveringar som är förestående och som tidigare års styrelse utrett. Planen har resulterat i ett underlag som presenterades och godkändes på en extra föreningsstämma i mars. Som ett led i den ekonomiska planens framtagande har föreningen och styrelsen sedan kunnat starta flera och omfattande renoveringar. Taken har bytts och lagts om från tegel till plåt. Efter en väl genomförd upphandling kunde en trygg entreprenör väljas. Projektet utfördes med fint resultat.
Samtliga trapphus har renoverats och målats om under året och i samband med detta har all belysning bytts ut till moderna LED-lampor. Även vindarna försågs med LED-lampor och eluttag.

Ett förråd som stått oanvänt har sålts som råyta till en föreningsmedlem, som integrerat ytan till sin lägenhet. Försäljningen har inneburit ett kapitaltillskott till kassan samt en månatlig extra intäkt till föreningen för all framtid.
Två hyresrätter har avyttrats. En trea såldes redan i november 2015, men tillträddes av ny ägare i februari 2016, efter att lägenheten renoverats av föreningen. Även en etta har sålts till den före detta hyresgästen och således kunnat upplåtas till bostadsrätt. Föreningen har nu endast två stycken hyresrätter kvar, vilka tillsammans värderas till ungefär 4 miljoner kronor.
På föreningens två extrastämmor och årsstämman som varit under året har stadgarna ändrats och en ny avgift för andrahandsuthyrning har införts. I samband med denna ändring ändrades också beloppen för överlåtelseavgift och pantsättningsavgift till i bostadsrättslagens angivna högsta tillåtna belopp. På den tredje stämman fattades det första beslutet att ändra stadgan så att den stämmer överens med den nya föreningslagen.
4 parkeringsplatser har utrustats med el-stolpar och avgiften för dessa 4 platser har höjts med 150 kr/månad, så att en P-plats med el nu kostar 500 kr/månad i avgift.

Föreningen har med stöd av en extrastämma under året fattat beslut att borra för bergvärme. Entreprenör är vald och ansökan om lov är inlämnad. Projektet beräknas starta under första halvåret 2017.
Brandskyddet i föreningen har uppdaterats efter att taket fått ny säkerhet. En översyn av föreningens brandskydd har genomförts och har resulterat i en brandskyddsdokumentation och regler, vilka har kommunicerats.
Föreningen har på en av stämmorna fattat beslut om kollektivt bredband, vilket styrelsen sedan tecknat hos telia. Detta har givit medlemmarna betydligt lägre avgifter för bredband och digitalTV.

Föreningens resultat för år 2016 är -3 452 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -378 Kkr. Förändringen beror främst på de underhållsarbeten som utförts under året och nämnts ovan och totalt uppgått till 3 481 Kkr. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil.

Föreningens enskilt största kostnadspost utöver underhållskostnader är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2016 ökat något jäfmört med föregående år.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 280 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -3 172 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 322 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit två lägenheter samt nämnda förrådsyta som har inbringat 5 540 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 31 Kkr och lagt ner 100 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Takrenovering	3 127
Ommålning av trapphus	354

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 6 500 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/Kkr.*
Fönster	2017	3 500
Fasad	2020	3 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**43 074 299**	**1 795 681**	**390 422**	**-1 860 127**	**-378 422**	**43 021 852**
Resultatdisp enl stämma:						
Balanseras i ny räkning				-378 422	378 422	
Upplåtelser	2 768 623	2 771 377				5 540 000
Årets resultat					-3 451 894	-3 451 894
Belopp vid årets utgång	**45 842 922**	**4 567 058**	**390 422**	**-2 238 550**	**-3 451 894**	**45 109 958**

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	2 038	1 986	1 962	1 840	1 764
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 452	-378	-33	-193	-251
Soliditet, %	65	64	64	64	63
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	755	765	729	674	671
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 613	12 388	12 396	12 406	12 990
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 238	22 247	22 274	22 274	22 274
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,74	2,13	3,11	3,21	3,44
Fastighetens belåningsgrad, % **	38	38	38	37	37

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust:	
Balanserat resultat	-2 238 550
Årets resultat	-3 451 894
	-5 690 444
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	-102 042
Ur yttre fond ianspråktas	390 422
I ny räkning överföres	-5 402 064
	-5 690 444

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 038 318	1 986 422
Summa rörelsens intäkter m.m.		**2 038 318**	**1 986 422**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 577 686	-994 701
Övriga externa kostnader	4	-253 750	-615 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 655	-269 600
Summa rörelsens kostnader		**-5 111 091**	**-1 879 995**
Rörelseresultat		**-3 072 773**	**106 427**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		38 408	26 896
Räntekostnader		-417 529	-511 745
Summa finansiella poster		**-379 121**	**-484 849**
Resultat efter finansiella poster		**-3 451 894**	**-378 422**
Årets resultat		**-3 451 894**	**-378 422**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	63 121 055	63 295 334
Inventarier, verktyg och installationer	6	102 603	107 979
Summa materiella anläggningstillgångar		**63 223 658**	**63 403 313**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 713 600	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 713 600**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**64 937 258**	**63 403 313**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 620	23 083
Aktuell skattefordran		2 900	3 801
Övriga fordringar		31 342	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 792	15 063
Summa kortfristiga fordringar		**79 654**	**42 042**
Kassa och bank		4 473 329	4 151 222
Summa omsättningstillgångar		4 552 983	4 193 264
SUMMA TILLGÅNGAR		**69 490 241**	**67 596 577**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 409 980	44 869 980
Yttre fond		390 422	390 422
Summa bundet eget kapital		**50 800 402**	**45 260 402**
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-2 238 550	-1 860 127
Årets förlust		-3 451 894	-378 422
Summa ansamlad förlust		**-5 690 444**	**-2 238 549**
Summa eget kapital		**45 109 958**	**43 021 853**
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		23 905 555	23 941 682
Summa långfristiga skulder		**23 905 555**	**23 941 682**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		34 009	29 300
Leverantörsskulder		103 897	24 085
Övriga skulder		0	298 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	336 822	281 232
Summa kortfristiga skulder		**474 728**	**633 042**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**69 490 241**	**67 596 577**

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 072 773	106 427
Avskrivningar	279 655	269 600
Erhållen ränta mm	38 408	26 896
Erlagd ränta	-417 529	-511 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-3 172 239**	**-108 822**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	12 463	-14 960
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-50 975	4 334
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	79 812	-36 770
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-241 934	290 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-3 372 873**	**134 643**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-100 000	0
Långfristig fordran	-1 713 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 813 600**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 768 623	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 771 377	0
Amortering långfristiga lån	-31 418	-14 797
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 508 582**	**-14 797**
Förändring av likvida medel	**322 109**	**119 846**
Likvida medel vid årets början	4 151 222	4 031 376
Likvida medel vid årets slut	**4 473 329**	**4 151 222**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	200 år	0,5 %
Fastighetsförbättringar	100 år	1 %
Installationer	25 år	4 %
Markanläggningar	20 år	5 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 545 696	1 480 662
Hyresintäkter bostäder	99 115	167 465
Hyresintäkter lokaler	48 500	48 000
Hyresintäkter garage och p-pl	93 950	94 727
Intäkter för el	155 671	155 384
Intäkter för bredband	66 543	0
Övriga intäkter	28 843	40 184
Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 038 318	1 986 422

Not 3 Driftkostnader

	2016	2015
Städ	34 500	30 188
Reparation och underhåll	3 584 329	118 503
Fastighetsel	177 369	160 524
Fjärrvärme	452 451	446 973
Vatten	116 116	114 535
Sophämtning	39 758	34 688
Fastighetsförsäkring	29 996	28 602
Bredband	78 175	0
Fastighetsskatt/avgift	54 860	53 960
Övriga driftkostnader	10 132	6 728
Summa driftkostnader	4 577 686	994 701

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Övr försäljningskostnader	66 575	511 150
Revisionsarvode	15 250	7 625
Kameral förvaltning	81 294	71 336
Konsultarvoden	56 267	4 295
Serviceavg till brf-organisati	5 110	10 220
Övriga externa kostnader	29 254	11 068
Summa övriga externa kostnader	253 750	615 694

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	64 748 583	64 748 583
Årets anskaffning	100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 848 583	64 748 583
Ingående avskrivningar	-1 453 249	-1 189 025
Årets avskrivningar	-274 279	-264 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 727 528	-1 453 249
Utgående redovisat värde	**63 121 055**	**63 295 334**
Redovisat värde byggnader	39 406 163	39 563 638
Redovisat värde markanläggningar	247 816	264 620
Redovisat värde mark	23 467 076	23 467 076
Summa redovisat värde	**63 121 055**	**63 295 334**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	34 014 000	30 024 000
varav byggnader:	18 652 000	16 424 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	134 401	134 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**134 401**	**134 401**
Ingående avskrivningar	-26 422	-21 046
Årets avskrivningar	-5 376	-5 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-31 798**	**-26 422**
Utgående redovisat värde	**102 603**	**107 979**

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetald försäkring	15 688	15 063
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	19 104	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 792	15 063

Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	166 479	117 200
	Amortering efter 5 år	23 739 076	23 824 482
	Summa långfristiga skulder	23 905 555	23 941 682

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2017-05-12	0,94		4 000 000
SBAB		0,88		8 000 000
SBAB	2017-05-12	0,94	34 009	3 939 564
SBAB	2017-05-12	0,94		4 000 000
SBAB	2017-05-12	0,94		4 000 000
Summa			**34 009**	**23 939 564**
Avgår kortfristig del				**34 009**
Summa långfristiga skulder				**23 905 555**

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna räntekostnader	34 226	33 847
	Upplupna driftkostnader	94 889	72 464
	Upplupen kostnad revision	14 750	14 250
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	192 957	160 671
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336 822	281 232

NOTER

Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Stockholm 2017- 04-13

Carl-Erik Sars

Carl Kjellberg

Mari-Louise Pettersson

Patrik Isberg

Jadranka Sars

Torsten Niegmann

Amir Arsalani

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2017.

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klostret 1
Org.nr. 769607-6855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klostret 1 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.

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. 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.

allabrf.se

• 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.

allabrf.se

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 Klostret 1 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 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 betryggande 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.

SJ

allabrf.se

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.

Stockholm den 13 april 2017

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor