

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Härden 105



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 105

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 2010 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 1999-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Margaretha Johanna Aivars	Ledamot	Flyttat under hösten
Björn Laxvik	Ledamot	Fyllnadsval 2016-09-19
Siv Annika Lindholm	Ledamot	
Ingrid Marianne Persson	Ledamot	
Irene Planting	Ledamot	
Anna Marie Östblom	Ledamot	

Sinta Elsa Maria Cronquist	Suppleant
Lena Christina Månsson Ahlbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
----------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Leif Björnbom
Camilla Furst

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11.
Extra föreningsstämma hölls 2016-09-19. Extra stämma med anledning av fyllnadsval.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fällan 2	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

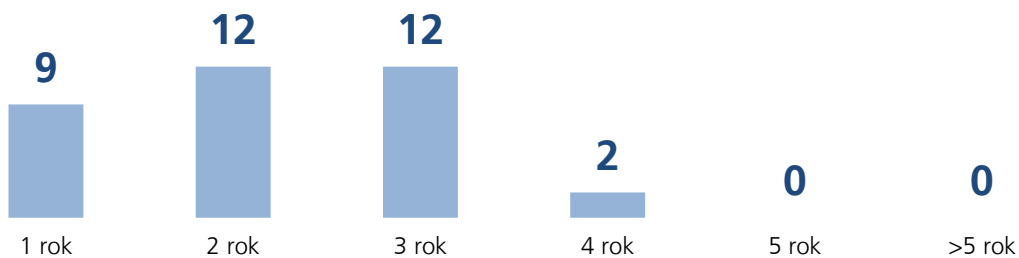
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 639 m², varav 1 969 m² utgör lägenhetsyta och 670 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dragon Group Sweden	54 m ²	170930
Scandinavian Songs	235 m ²	180930
Ångröret, Kaffebar	334 m ²	170930
Ångröret, Kaffebar	47 m ²	170930

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd
Sophus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärder efter OVK samt ny kontroll	2016	
Byte av tvättmaskiner och torkskåp, ommalning av tvättstugan	2015	
Tillbyggnad av grind och mur mot Brännkyrkagatan	2015	
OVK	2015	OVK gjordes under 2015. Åtgärder måste vidtas 2016
Målning av dörren på sophuset	2014	
Målning av studiodörr mot Brännkyrkagatan	2014	
Målning av murkrönet	2014	
Ny ventilation i studion tillhörande Scandinavian Songs	2014	
Omdragning av utevatten på gården	2014	
Radonmätning	2014	
Lagning / målning av muren mot Brännkyrkagatan	2013	
Målning entrégrind	2013	
Byte av torktumlare	2013	
Nya cykelställ	2013	
Lagning av entrégrind	2012	
Byte av glas i entrédörrar	2012	
Målning av trapphus	2012	
Ovk åtgärder i lgh	2012	
Stamspolning	2012	
Ny namntavla	2012	
Planerat underhåll	År	
Byte av värmecentral	2017	
Stamspolning	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

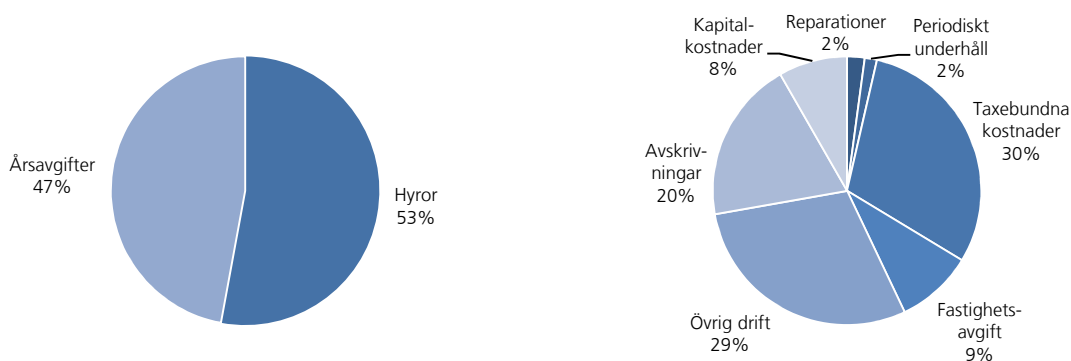
Avtal	Leverantör
Driftia Förvaltning AB	
SBC	
Otis Hiss	
Initial/entrémattor	
Recycling	
Tak Jour AB	
Två Smålänningar	
Trappstädning / D.L.G Städservice	
HB	
Serviceavtal	Hald & Tesch Brand ab

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 702 452	1 352 370
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 158 177	2 153 026
Finansiella intäkter	1 538	1 634
Minskning kortfristiga fordringar	31 821	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	42 621
	2 191 536	2 197 282
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 173 096	1 418 264
Finansiella kostnader	135 325	165 499
Ökning av kortfristiga fordringar	0	28 988
Minskning av långfristiga skulder	234 448	234 448
Minskning av kortfristiga skulder	51 158	0
	1 594 027	1 847 200
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 299 961	1 702 452
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	597 509	350 082

*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

Brandskyddsgenombesikt har gjorts. Denna resulterade i åtgärder i form av utrymningsskyltar/lampor, ytterligare brandsläckare, brandlarm i källare och entré samt brandspjäll i tvättstugan.

Åtgärder har vidtagits rörande ventilation efter OVK.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st.

Överlåtelse under året: 5 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st.

Tillkommande medlemmar: 5 st.

Avgående medlemmar: 8 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	515	526	511
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 698	1 696	1 675	1 564
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 447	7 566	7 844	8 672
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	16	20
Värmekostnad/m ² totalyta	110	108	94	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	29	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	63	167	190
Soliditet (%)	65	64	63	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	534	254	249	102
Nettoomsättning (tkr)	2 158	2 153	2 136	2 117

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 969 m² bostäder och 670 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	31 288 358	0	0	31 288 358
Upplåtelseavgifter	4 090 258	0	0	4 090 258
Fond för yttre underhåll	1 534 602	182 808	-345 612	1 697 406
S:a bundet eget kapital	36 913 218	182 808	-345 612	37 076 022
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 555 786	-182 808	599 343	-9 972 321
Årets resultat	534 128	534 128	-253 731	253 731
S:a ansamlad förlust	-9 021 658	351 320	345 612	-9 718 590
S:a eget kapital	27 891 559	534 128	0	27 357 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	534 128
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 372 979
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-182 808</u>
summa balanserat resultat	-9 021 659

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>24 877</u>
-8 996 782

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	2 158 177	2 153 026
Summa rörelseintäkter		2 158 177	2 153 026
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-975 566	-1 238 906
Övriga externa kostnader	Not 4	-141 201	-125 642
Personalkostnader	Not 5	-56 330	-53 716
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-317 166	-317 166
Summa rörelsekostnader		-1 490 262	-1 735 430
RÖRELSERESULTAT		667 915	417 596
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 538	1 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 325	-165 499
Summa finansiella poster		-133 787	-163 865
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		534 128	253 731
ÅRETS RESULTAT		534 128	253 731

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 40 549 806	40 863 562
Maskiner och inventarier	Not 8 21 028	24 438
Summa materiella anläggningstillgångar	40 570 834	40 888 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 570 834	40 888 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 2 311 874	1 744 687
Summa kortfristiga fordringar	2 311 874	1 744 687
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	184 182	185 682
Summa kassa och bank	184 182	185 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 496 056	1 930 368
SUMMA TILLGÅNGAR	43 066 891	42 818 369

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 378 616	35 378 616
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 534 602	1 697 406
Summa bundet eget kapital		36 913 218	37 076 022
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 555 786	-9 972 321
Årets resultat		534 128	253 731
Summa fritt eget kapital		-9 021 658	-9 718 590
SUMMA EGET KAPITAL		27 891 559	27 357 432
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 428 669	14 663 117
Summa långfristiga skulder		14 428 669	14 663 117
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	234 448	234 448
Leverantörsskulder		64 576	95 145
Övriga skulder		198 703	218 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	248 936	250 119
Summa kortfristiga skulder		746 662	797 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 066 891	42 818 369

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	125 år	125 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Hissrenovering	25 år	25 år
Hissmålning	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 013 802	1 013 802
Hyror lokaler momspliktiga	1 137 358	1 136 611
Avgift andrahandsuthyrning	6 938	2 536
Öresutjämnning	78	77
	2 158 177	2 153 026

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 471	61 545
	Fastighetsskötsel beställning	19 726	14 885
	Snöröjning/sandning	25 528	15 681
	Städning entreprenad	29 692	27 791
	Städning enligt beställning	11 472	1 901
	Mattvätt/Hyrmattor	5 031	4 868
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 357	22 860
	Hissbesiktning	2 360	2 084
	Gemensamma utrymmen	2 174	0
	Gård	1 146	525
	Serviceavtal	4 781	4 509
	Förbrukningsmateriel	2 059	6 424
	Brandskydd	38 249	0
		234 044	163 072
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	14 025
	Lås	494	1 389
	VVS	2 000	1 900
	Ventilation	8 615	7 022
	Elinstallationer	1 663	0
	Hiss	20 945	37 146
	Fönster	0	15 624
	Mark/gård/utemiljö	0	0
		33 716	77 106
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	86 094
	Tvättstuga	0	193 200
	Lås	0	3 381
	Ventilation	24 878	0
	Mark/gård/utemiljö	0	62 937
		24 878	345 612
	Taxebundna kostnader		
	El	47 522	44 676
	Värme	290 343	285 035
	Vatten	91 394	75 957
	Sophämtning/renhållning	24 715	23 298
	Grovsopor	33 911	34 746
		487 885	463 712
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 829	33 489
	Kabel-TV	8 474	8 411
		43 303	41 900
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	151 740	147 505
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	975 566	1 238 906

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	17 338	25 175
	Föreningskostnader	2 917	1 757
	Fritids- och trivselkostnader	3 095	0
	Förvaltningsarvode	74 270	74 727
	Förvaltningsarvoden övriga	3 504	0
	Administration	5 553	3 972
	Korttidsinventarier	13 395	9 567
	Konsultarvode	14 785	4 100
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
		141 201	125 642
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 300	44 500
	Sociala kostnader	14 030	9 216
		56 330	53 716
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	260 684	260 684
	Förbättringar	53 072	53 072
	Maskiner	3 410	3 410
		317 166	317 166

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 740 600	43 740 600
	Utgående anskaffningsvärde	43 740 600	43 740 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 877 038	-2 563 282
	Årets avskrivningar enligt plan	-313 756	-313 756
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 190 794	-2 877 038
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 549 806	40 863 562
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 935 000	11 935 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 200 000	25 400 000
	Taxeringsvärde mark	34 736 000	28 000 000
		60 936 000	53 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 200 000	43 000 000
	Lokaler	10 736 000	10 400 000
		60 936 000	53 400 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 100	34 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 100	34 100
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 661	-6 252
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 409	-3 409
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 070	-9 661
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 029	24 439
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	64 035	87 538
	Skattefordran	132 060	136 295
	Momsavräkning	0	2 242
	Klientmedel hos SBC	2 115 779	1 516 770
	Inkasso	0	1 841
		2 311 874	1 744 687

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 697 406	1 698 567
	Reservering enligt stadgar	182 808	160 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-345 612	-161 361
	Vid årets slut	1 534 602	1 697 406

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,450 %	3 803 160	3 895 660	2019-01-16
	Nordea	1,270 %	4 742 727	4 810 007	2018-01-17
	Nordea	0,278 %	6 117 230	6 191 898	2017-02-10
	Summa skulder till kreditinstitut		14 663 117	14 897 565	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-234 448	-234 448	
			14 428 669	14 663 117	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 490 877 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 160 400	20 160 400

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av värmecentral är inplanerat enl. underhållsplan. Medel finns avsatta i budget.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	44 500	44 500
Sociala avgifter	13 980	11 570
Ränta	7 475	15 397
Förutbetalda avgifter och hyror	182 980	178 652
	248 935	250 119

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 4 2017

~~Anna Margaretha Johanna Aivars~~
Ledamot

Flyttat



Siv Annika Lindholm
Ledamot



Irene Planting
Ledamot

~~Björn Laxvik~~ Lena Ahlbom
Ledamot

Suppleant istället för
Anna Margaretha



Ingrid Marianne Persson
Ledamot



Anna Marie Östblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Härden 105, org.nr 769604-2121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Härden 105 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. 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 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 BRF Härden 105 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 stadgar.

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.

Stockholm den 3/5 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor