

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Annandagen

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 2034.
- 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 om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mikael Jansson
Daniel Iremo
Marcus Hernhag
Jan Forsberg
Michael Karlsson
Patrick Zetterström

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell
Margret Grönkvist

Auktoriserad revisor
Ordinarie Intern

Engzells Revisionsbyrå

Valberedning

Kicki Ersson



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Annandagen 1	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

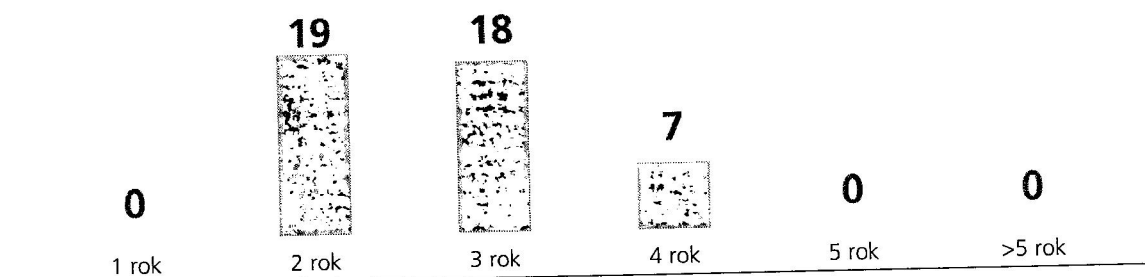
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 998 m², varav 2 998 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av hissarna	2017	Investeringar för att sänka framtida reparationskostnader

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband kollektivt avtal till 2023	Ownit
Ekonomiförvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel	FT Drift
Digital-TV kollektivt avtal till 2020	Comhem
Grovsopor	Casab
Fjärrvärme	Fortum
Snöröjning	Peab
Städning	Söder om Söder
Trädgård	Freja Trädgård och Design

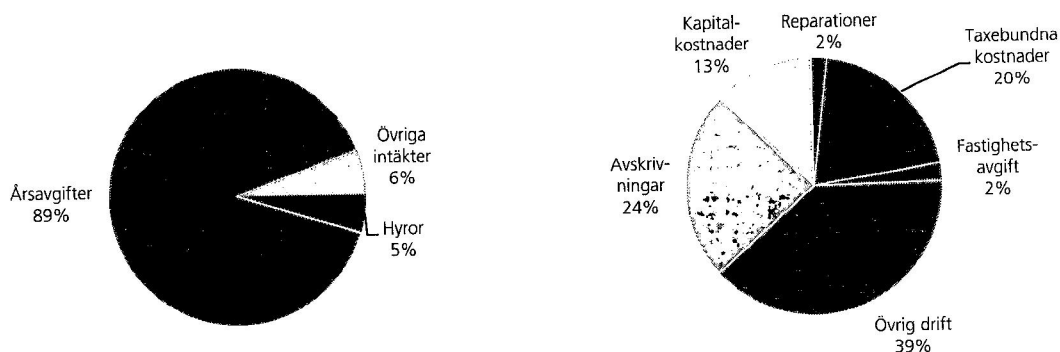
Föreningens ekonomi

2016 var ännu ett år där de låga räntorna på föreningens lån gav oss goda kassaflöden. Nettoresultatet är inte lika bra, men det beror på de stora avskrivningarna som vi har med nuvarande regler. I det stora hela blev det ett framgångsrikt år rent ekonomiskt och vi står väl rustade för framtiden med en stor kassa.

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	875 337	673 776
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 555 545	2 551 367
Finansiella intäkter	1 227	1 709
Minskning kortfristiga fordringar	138 123	0
	2 694 894	2 553 076
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 565 103	1 702 947
Finansiella kostnader	314 479	503 661
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 998
Minskning av långfristiga skulder	73 837	89 366
Minskning av kortfristiga skulder	86 380	45 544
	2 039 799	2 351 516
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 530 433	875 337
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	655 096	201 561

*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 våren upphandlade styrelsen en ny städfirma. Valet föll på Söder om Söder som tog över renhållningen i fastigheten från och med juni månad.

Styrelsen fick även ned priset på det kollektiva avtalet för digital-TV. Det gamla avtalet gällde till och med juni 2017 men ska omförhandlas minst ett år i förväg. Prissänkningen blev 7,50 kr per månad och medlem. Du som medlem märker avgiftssänkningen på kabel-TV:n från och med tredje kvartalet 2017.

Föreningens ekonomiförvaltare T&T blev efter en fusion SBC.

Under hösten bytte föreningen hissreparatör till Amsler Hiss.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	764	764	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 698	7 723	7 753	7 800
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	24	29
Värmekostnad/m ² totalyta	112	121	119	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	168	250	266
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	94	-242	-258	-131
Nettoomsättning (tkr)	2 554	2 551	2 516	2 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 998 m² bostäder.

7

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	31 300 000	0	0	31 300 000
Fond för yttre underhåll	1 974 233	328 000	156 751	1 489 482
S:a bundet eget kapital	33 274 233	328 000	156 751	32 789 482
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 080 488	-328 000	-399 059	-353 429
Årets resultat	93 846	93 846	242 308	-242 308
S:a ansamlad förlust	-986 642	-234 154	-156 751	-595 737
S:a eget kapital	32 287 591	93 846	0	32 193 745

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	93 846
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-752 488
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 000
summa balanserat resultat	-986 642

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-986 642

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	2 553 753	2 404 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 793	146 644
Summa rörelseintäkter		2 555 545	2 551 367
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 339 521	-1 478 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 698	-156 997
Personalkostnader	Not 6	-84 884	-67 681
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-583 343	-588 777
Summa rörelsekostnader		-2 148 446	-2 291 724
RÖRELSERESULTAT		407 099	259 643
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 227	1 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 479	-503 661
Summa finansiella poster		-313 253	-501 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		93 846	-242 308
ÅRETS RESULTAT		93 846	-242 308

17

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	54 218 048	54 801 391
Maskiner och inventarier	Not 9	-1	-1
Summa materiella anläggningstillgångar		54 218 047	54 801 390
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 218 047	54 801 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 327 905	9 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	136 475
Summa kortfristiga fordringar		1 327 905	145 481
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		209 886	875 337
Summa kassa och bank		209 886	875 337
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 537 791	1 020 818
SUMMA TILLGÅNGAR		55 755 838	55 822 208

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 300 000	31 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 974 233	1 489 482
Summa bundet eget kapital		33 274 233	32 789 482
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 080 488	-353 429
Årets resultat		93 846	-242 308
Summa fritt eget kapital		-986 642	-595 737
SUMMA EGET KAPITAL		32 287 591	32 193 745
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 947 092	23 081 961
Summa långfristiga skulder		22 947 092	23 081 961
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	131 868	70 836
Leverantörsskulder		111 587	126 708
Övriga skulder		4 190	1 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	273 509	347 778
Summa kortfristiga skulder		521 154	546 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 755 838	55 822 208

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	2 289 949	2 289 948
	Hysesbortfall	-1 344	0
	Hyrer lokaler momspliktiga	12 000	12 000
	Hyrer garage/parkering moms	6 840	0
	Hyrer parkering moms	720	0
	Hyrer garage/parkering	103 272	102 775
	Kabel-TV intäkter	46 946	0
	Bredbandsintäkter	87 120	0
	Överlåtelse/pantsättning	8 205	0
	Öresutjämning	46	0
		2 553 753	2 404 723

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Kabel-TV intäkter	0	46 992
	Bredbandsanslutning	0	87 120
	Överlåtelse/pantsättning	0	12 232
	Övriga intäkter	1 793	300
		1 793	146 644

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 064	47 603
	Fastighetsskötsel beställning	11 024	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	79 500	66 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 900	0
	Snöröjning/sandning	48 963	53 741
	Städning entreprenad	74 961	79 248
	Städning enligt beställning	0	5 094
	Myndighetstillsyn	0	13 850
	Bevakning	0	3 075
	Gård	3 435	0
	Serviceavtal	18 312	0
	Förbrukningsmateriel	4 310	6 673
	Teleport/hissanläggning	4 630	0
		294 099	275 534
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	8 867
	Gemensamma utrymmen	0	53 334
	Tvättstuga	3 138	1 164
	VVS	0	2 475
	Värmeanläggning/undercentral	895	0
	Ventilation	5 553	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	448	0
	Hiss	29 578	42 824
	Garage/parkering	5 246	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 600	0
		49 457	108 664
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	35 531
	VVS	0	43 000
	Hiss	0	16 218
	Mark/gård/utemiljö	0	76 500
		0	171 249
	Taxebundna kostnader		
	El	59 998	58 025
	Värme	334 719	362 808
	Vatten	60 045	53 311
	Sophämtning/renhållning	40 711	40 480
	Grovsopor	8 276	7 674
		503 749	522 298
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 719	39 809
	Tomträttsavgäld	215 125	172 100
	Kabel-TV	58 680	133 924
	Bredband	108 900	0
		436 424	345 833
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 792	54 692
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 339 521	1 478 270

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Lokalhyra	0	300
	Medlemsinformation	1 954	0
	Tele- och datakommunikation	1 671	1 671
	Revisionsarvode extern revisor	-1 675	18 125
	Föreningskostnader	756	0
	Styrelseomkostnader	1 110	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 234	4 804
	Förvaltningsarvode	84 533	71 232
	Förvaltningsarvoden övriga	28 626	22 263
	Administration	2 708	2 491
	Korttidsinventarier	0	2 494
	Konsultarvode	7 750	12 752
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	5 290	5 740
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	0
	Övriga driftskostnader	0	15 125
		140 698	156 997

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 500	51 500
	Sociala kostnader	19 384	16 181
		84 884	67 681

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	574 405	574 405
	Förbättringar	8 938	8 938
	Inventarier	0	5 434
		583 343	588 777

Not 8	BYGGNAD	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 545 767	57 545 767
	Utgående anskaffningsvärde	57 545 767	57 545 767
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 744 376	-2 161 033
	Årets avskrivningar enligt plan	-583 343	-583 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 327 719	-2 744 376
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 218 048	54 801 391
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	11 800 000
		47 400 000	44 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 400 000	44 800 000
		47 400 000	44 800 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 169	27 169
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 169	27 169
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 170	-21 736
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 434
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 170	-27 170
	Redovisat restvärde vid årets slut	-1	-1

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	2 595	3 143
	Skattefordran	4 763	5 863
	Klientmedel hos SBC	1 320 547	0
		1 327 905	9 006

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Tv/Bredband	0	33 484
	Försäkring	0	25 586
	Förvaltningsarvode	0	16 766
	Tomträttsavgäld	0	43 025
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	2 486
	Hisservice	0	9 838
	Medlemsavgift	0	5 290
		0	136 475

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 489 482	1 379 004
	Reservering enligt stadgar	328 000	130 000
	Reservering enligt stämmobeslut	328 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-171 249	-19 522
	Vid årets slut	1 974 233	1 489 482

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,030 %	7 820 712	7 834 838	2019-04-25
	Swedbank	1,010 %	5 693 365	5 753 076	2019-04-25
	Handelsbanken	0,200 %	7 577 235	7 577 235	2017-03-13
	Swedbank	2,920 %	1 987 648	1 987 648	2017-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		23 078 960	23 152 797	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-131 868	-70 836	
			22 947 092	23 081 961	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 419 620 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 600 000	26 600 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

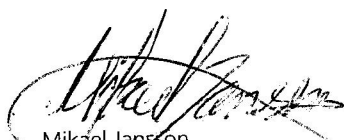
Styrelsen planerar att genomföra en extraamortering av lånen då föreningens likvider vuxit sig stora och 2017 års budgeterade kassaflöde från rörelsen är högt.

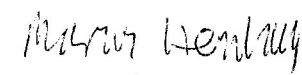
Under första halvan av 2017 planerar styrelsen en större investering i föreningens hissar. Detta efter att ha tagit fram en underhållsplan för hissarna utifrån deras ålder, slitage och reparationskostnader. Planen är att investera nytt i det som slits i alla fyra hissarna, men i port 17 byter vi mer eller mindre det mesta. Det öppnar för att vi kan återvinna en hel del som reservdelar och därmed spara kostnader i framtida reparationer av föreningens fyra hissar.

Not 16	UPPLÖPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	54 000	41 500
	Sociala avgifter	16 740	13 700
	Ränta	24 695	28 525
	Förutbetalda avgifter & hyror	171 824	200 046
	Snöröjning/sandning	6 250	0
	Revisionsarvode	0	19 800
	Fjärrvärme	0	37 484
	El	0	6 723
		273 509	347 778

Styrelsens underskrifter

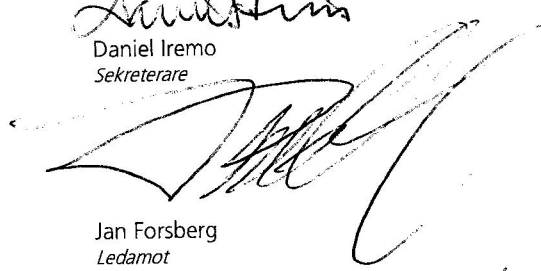
SUNDSVALL den 23 / 4 2017

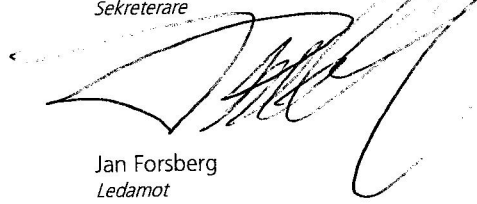

Mikael Jansson
Ordförande


Marcus Hernhag
Kassör


Michael Karlsson
Ledamot


Daniel Irems
Sekreterare


Jan Forsberg
Ledamot


Patrick Zetterström
Ledamot


Anders Nyman
suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2017


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Margret Grönkvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annandagen, org.nr 716420-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annandagen 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för

den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Annandagen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

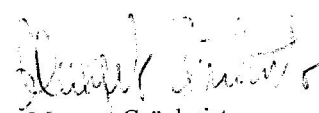
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-04-23



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Margret Grönkvist
Revisor