

Årsredovisning för
Brf Hemfrid 15
769604-3400

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Allmänt om föreningen

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 2000-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2000-01-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning HEMMET 8 i Stockholms kommun förvärvades 2000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaden värms upp genom fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 469 kvadratmeter, varav 2 097 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 372 kvadratmeter utgör lokalyta mm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

Antal rum	Antal lägenheter
1 rok	24
2 rok	18
3 rok	3
4 rok	2

ca

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta (m ²)	Löptid
Pantbank	181	2017-12-31
Café	51	2017-12-31
Kontor	140	2018-02-28

Föreningens verksamhetslokaler omfattas av frivillig skattskyldighet.

I fastigheten finns även en gemensamhetsanläggning i form av en övernattningslägenhet som föreningens medlemmar kan hyra.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Radonmätning	2016-2017	Pågående Radonmätning i huset.
Energirådgivning	2016	En energirådgivning (frivillig) från kommunen är genomförd.
Besiktning och filmning av avloppsledningar i källaren	2016	Besiktning och filmning av avloppsledningar som resulterade i att vi bytt ut delar av rören.
Besiktning gasledningar	2016	Besiktning samt uppmärkning och förbättring av gasledningar.
Obligatorisk ventilationskontroll	2016	OVK-besiktning genomfördes 2016.
Fönsterbyte	2015-2016	Byte av fastighetens fönster våning 2-8.
Fönsterbyte lokal	2015-2016	Byte av fönsterparti i lokal mot Fridhemsgatan.
Nya termostater i samtliga utrymmen	2014	Nya termostater i alla lägenheter, lokaler samt gemensamma utrymmen.

ca

Nytt golv i övernattningslägenhet	2013	Ny golvmatta i övernattningslägenhet efter vattenskada.
Korgkabel hiss	2013	Ny hisswire.
Bredband Ownit	2012	100 Mbit bredband har dragits till samtliga lägenheter. Omförhandlat avtalet 2017.
Hisskabel	2012	Ny elkabel till hissen.
Ny entrédörr	2011-2012	Byte av entrédörr samt byte av dörr till café.
Förråd och cykelrum	2010-2011	Nya förråd på vinden och ett cykelrum i entrén.
Stambyte	2009	Byte av stammar mellan aug och december 2009.
Renovering av tvättstugan	2008	
Byte av ytterdörrar	2007	Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar från Daloc.
Postboxar	2007	
Nyinstallation hiss	2007-2008	Nytt maskineri
Tak	2007-2008	Takmålning 2008
Elstambyte	2006-2007	
Jonisering av tappvatten	2005	Reducerar kalk- och järnavlagringar

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	OwnIT
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm
Fastighetsskötsel	Adriana Fastighetsservice
Städning	Maries Puts & Städ
TV	ComHem/OwnIT

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Namn	Ledamot/suppleant	Post
Thomas Svensson	Ledamot	Ordförande

ca

Stina Lindström	Ledamot	Vice ordförande och ekonomiansvarig
Per Fredriksson	Ledamot	
Joakim Goksör	Ledamot	
Tommy Andersson	Ledamot	
Josefine Davidsson	Ledamot	
Nathalie Constantin	Suppleant	
Camellia Sanari	Suppleant	
Henrik Meyer	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Toresson Revision med Camilla Lindstaf som revisor.

Valberedning

Paul Elger och Björn Lundén.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2015 hölls den 24 maj 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under verksamhetsår 2016 har styrelsen slutfört fönsterbytet i huset. Totalt kostade projektet ca 2 416 tkr och har redovisats som en investering på balansräkningen. Fönsterbytet finansierades till sin helhet av befintlig kassa.

I juni upprättade konsultfirman Sustend en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig från 2016-2045. De omedelbara åtgärder som Sustend rekommenderade innefattade uppmärkning och tätbesiktning av gasledningarna samt filmning av avloppsledningarna i bottenplattan i källaren. Vidare gjordes en statusbesiktning av betongplattorna på balkongerna. Vid denna statusbesiktning framkom att balkongerna har börjat karbonatiseras (armeringen angrips) och konsulterna föreslog därför att balkongerna ska bytas i samband med att taket byts under 2017, se vidare under planerade underhållsarbeten.

En OVK-besiktning har också utförts under 2016. Det visade sig att ett 10-tal lägenheter hade byggt för ventilen i köket i samband med renoveringar vilket resulterade i en icke godkänd OVK. Styrelsen har under hösten arbetat med att åtgärda anmärkningarna. Nu kvarstår tre lägenheter innan ny OVK-besiktning kan genomföras. Planen är att samtliga lägenheter klara och godkända innan sommaren 2017.

Den hyresrätt som friställdes under 2014 såldes i januari 2016 till ett belopp om 3 520 tkr (107 tkr / kvm).

Ch

Föreningens ekonomi

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god. Föreningens resultat för 2016 resulterade i, liksom de senaste åren, ett positivt resultat rensat för avskrivningar och andra ej kassaflödespåverkande poster.

I media under 2016 och 2017 har det diskuterats flitigt att föreningar inte tar sitt ansvar och har en hållbar ekonomisk plan för framtida underhåll. Det har även gjorts utredningar av att en stor del av Stockholms bostadsrättsföreningar inte har tillräcklig sparande och att många därför kan vara tvingade att göra stora höjningar av avgifterna. Under våren 2017 har styrelsen därför förberett en policy för framtida avgifter så att utgifter för underhåll och investeringar täcks av avgifterna långsiktigt. Enligt underhållsplanen samt den analys styrelsen har gjort behöver föreningen spara i snitt ca 500 tkr årligen till och med 2045 för att slippa belåna ytterligare på fastigheten. 2013-2016 har det fria kassaflödet bidragit med ca 200 tkr i snitt per år, vilket inte täcker det framtida underhållsbehovet. Gjorda investeringar har finansierats genom att sälja hyresrätter som bostadsrätter.

De avgifter som bostadsrättsägarna betalar idag i Brf Hemfrid 15 är i det lägre spannet. Avgifterna inkluderar även bredband, varmvatten, värme, och nu även bostadsrättsförsäkring. Avgifterna har varit oförändrade samt även sänkts de senaste 10 åren. Föreningens kostnader har ökat med i snitt 1,5 % årligen genom inflation och indexregleringar. För att ha en långsiktigt hållbar ekonomi föreslår styrelsen därför en låg årlig avgiftshöjning med 3 % som ska användas till amorteringar eller att fylla på den befintliga kassan så att medel finns vid större renoveringar. Renoveringen av tak och samtliga balkonger kommer finansieras med befintlig kassa samt ett ytterligare banklån.

Föreningens intäkter uppgick till 2 212 tkr (2 008 tkr), en ökning med 204 tkr. Ökningen beror främst på en tillfällig korrigerigering av retroaktiva hyror från våra hyresgäster.

Kostnaderna för drift och underhåll uppgick till -1 185 tkr (1 226 tkr) och är något lägre än tidigare år, främst på grund av lägre kostnader för reparationer och underhåll av fönster. Övriga externa kostnader har ökat från 20 tkr till 126 tkr på grund av konsultkostnader för underhållsplan från Sustend samt mäklararvode vid försäljning av hyresrätten.

Räntekostnaderna för 2016 uppgick till -426 tkr (-552 tkr) och påverkades av omförhandling av räntesats på föreningens rörliga lån.

Anläggningstillgångarna uppgick till 48 659 tkr (49 074 tkr) och har minskat med avskrivningar om -806 tkr samt ökat som en följd av fönsterinvesteringen.

Föreningens tillgångar i kassa, bank och kortfristiga placeringar ökade från 1 311 tkr till 3 883 tkr främst på grund av försäljningen av en tidigare hyresrätt.

Långfristiga skulder uppgick vid årsskiftet till 14 300 tkr (14 300 tkr). De kortfristiga skulderna uppgick till 501 tkr (1 578 tkr) där minskningen beror på betalda leverantörsfakturer avseende fönsterbyte.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för bostäderna uppgick till 56 tkr för 2015 (56 tkr).

Fastighetsskatten för lokalerna 2015 uppgick till 81 tkr (81 tkr).

År 2016 betalade föreningen ingen inkomstskatt då det saknades beskattningsbart resultat.

ca

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st.

Vid årets början var antalet medlemmar 62 och vid årets slut 65.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 211 940	2 007 549	1 957 605	2 013 020	2 089 629
Resultat efter finansiella poster	-422 697	-552 469	-620 978	-513 255	-481 679
Soliditet	71,9 %	68,7 %	70,5 %	70,9 %	71,2 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 842 339	16 014 418	1 250 094	-4 765 082	-552 469	34 789 300
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			158 652	-158 652		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			- 76 246	76 246		
Balanseras i ny räkning				-552 469	552 469	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	363 929	3 156 071				
Årets resultat					-422 697	-422 697
Belopp vid årets utgång	23 206 268	19 170 489	1 332 500	-5 399 957	-422 697	34 366 603
			Totalt bundet eget kapital 43 709 257			Totalt fritt eget kapital - 5 822 653

Ch

Resultatdispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-422 697 kr
Ansamlad förlust	-5 399 957 kr
Total ansamlad förlust	-5 822 654 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras på följande sätt

Återföring från fond för yttre underhåll	0 kr
Överföring till yttre fond enligt föreningens stadgar	158 652 kr
Överförs i ny räkning	-5 981 306 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Ch

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 181 604	1 990 613
Övriga rörelseintäkter		30 336	16 936
		<u>2 211 940</u>	<u>2 007 549</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 185 312	-1 225 268
Övriga externa kostnader	4	-125 547	-19 902
Personalkostnader och arvoden	5	-143 693	-113 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-806 415	-757 994
Rörelseresultat		<u>-49 027</u>	<u>-109 398</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat avyttring värdepapper		-	-24 640
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 817	960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 487	-419 391
Resultat efter finansiella poster		<u>-422 697</u>	<u>-552 469</u>
Resultat före skatt		<u>-422 697</u>	<u>-552 469</u>
Årets resultat		<u>-422 697</u>	<u>-552 469</u>

Ch

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	48 554 976	46 916 764
Maskiner och andra tekniska anläggningar		30 049	40 066
Inventarier, maskiner och installationer	7	67 775	81 330
Pågående nyanläggningar		6 700	2 036 143
		<u>48 659 500</u>	<u>49 074 303</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 662 300</u>	<u>49 077 103</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		92 631	230 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 860	48 499
		<u>142 491</u>	<u>279 188</u>
Kassa och bank		3 882 958	1 310 512
Summa omsättningstillgångar		<u>4 025 449</u>	<u>1 589 700</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 687 749</u>	<u>50 666 803</u>

Ch

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 332 500	1 250 094
Medlemsinsatser		42 376 757	38 856 757
		<u>43 709 257</u>	<u>40 106 851</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 399 957	-4 765 082
Årets resultat		-422 697	-552 469
		<u>-5 822 654</u>	<u>-5 317 551</u>
Summa eget kapital		<u>37 886 603</u>	<u>34 789 300</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 300 000	14 300 000
		<u>14 300 000</u>	<u>14 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 533	1 217 414
Skatteskulder		12 985	6 652
Övriga skulder	10	32 340	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		360 288	352 957
		<u>501 146</u>	<u>1 577 503</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 687 749</u>	<u>50 666 803</u>

CH

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Byggnader	1%	1%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- EI 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år

OK

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter		
Hyror	1 187 584	1 169 736
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	950 161	775 531
Övernattningsslägenhet	10 410	21 577
Summa	2 181 604	1 990 613

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	51 537	32 204
Städning	50 168	52 918
Tillsyn, besiktning, kontroller	40 286	5 398
Snöröjning	4 245	8 492
Reparationer	105 247	167 104
El	64 574	59 954
Uppvärmning	306 191	289 030
Vatten	47 350	46 877
Sophämtning	62 160	54 058
Försäkringspremie	39 284	29 780
Fastighetsavgift bostäder	59 596	57 178
Fastighetsskatt lokaler	85 070	80 840
Övriga fastighetskostnader	6 617	22 675
Kabel-tv/Bredband/IT	120 980	119 660
Förvaltningsarvode ekonomi	96 622	87 662
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 381	4 370
Panter och överlåtelse	10 410	21 577
Juridiska åtgärder	19 479	-
Övriga externa tjänster	9 115	9 245
	1 185 312	1 149 022
Underhåll		
Fönster	-	76 246
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 185 312	1 225 268

OK

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Porto / Telefon	1 907	2 902
Konsultarvode	105 296	-
Revisionarvode	18 344	17 000
Summa	125 547	19 902

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	111 251	86 580
Sociala kostnader	32 442	27 203
	143 693	113 783

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 249 141	24 828 085
-Ombyggnad	13 824 030	13 824 030
-Mark	14 581 573	14 581 574
	55 654 744	53 233 689
-Vid årets början	-6 316 925	-5 582 503
-Årets avskrivning enligt plan	-782 843	-734 422
	-7 099 768	-6 316 925
Redovisat värde vid årets slut	48 554 976	46 916 764
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 196 000	24 622 000
Mark	40 111 000	28 262 000
	62 307 000	52 884 000
Bostäder	53 800 000	44 800 000
Lokaler	8 507 000	8 084 000
	62 307 000	52 884 000

Ch

Not 7 Inventarier och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	152 626	152 626
	152 626	152 626
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-71 296	-57 741
-Årets avskrivning	-13 555	-13 555
	-84 851	-71 296
Redovisat värde vid årets slut	67 775	81 330

Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	854	1 212
E-kapitalkonto Handelsbanken	40 541	740 541
Checkkonto Handelsbanken	3 336 836	336
Avräkningskonto Fastighetsägarna	504 727	568 423
	3 882 958	1 310 512

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	2016-12-31	<i>Ammortering /Upplåning</i>	2015-12-31
Nordea	2017-11-15	3,5%	5 000 000		5 000 000
Nordea	2017-11-15	3,5%	5 000 000		5 000 000
Nordea	Rörligt	0,9%	4 300 000		4 300 000
			14 300 000		14 300 000

Not 10 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Moms	-	-
Skuld till förvaltningen, aviavgift	2 340	480
Hysesdepositioner	30 000	-
	32 340	480

Ch

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetet med OVK har fortsatt och planeras att slutföras under våren 2017.

Under våren har styrelsen upphandlat renovering av tak samt balkonger. I samband med det kommer även fönster på våning ett att bytas då de inte håller tillräckligt bra standard för att vara bostäder. Vidare kommer en ny dörr att byggas i lokalen på nedre botten mot Drottningholmsvägen vilket kommer att göra lokalen mycket lättare att hyra ut för framtiden. Arbetet förväntas påbörjas efter semestern och pågå i ca 3 månader.

Brf Hemfrid 15 har sedan bildandet delat undercentral med Fridhemsgatan 13 där vår förening har tillhandahållit varmvatten till Fridhemsgatan 13. Kostnaden har fördelats med en schablon om 55% till Fridhemsgatan 13 och 45% till Fridhemsgatan 15. De båda föreningarna har under 2016 kommit överens om att avsluta det servitut som gäller och att Fridhemsgatan 13 ska installera en egen undercentral under 2017. Detta då det är svårt att motivera schablonfördelning och kostnaderna blir osäkra. Åtgärder som vår förening gör för att minska energiförbrukningen ger mindre resultat eftersom schablonfördelningen gäller.

	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Ch

Underskrifter

Stockholm 18 / 9 2017



Thomas Svensson



Stina Lindström



Per Fredriksson



Joakim Goksör

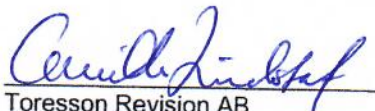


Josefine Davidsson



Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 9 2017



Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemfrid 15, org.nr 769604-3400.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hemfrid 15 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 Hemfrid 15 för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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.

ca

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 21 / 4 2017

Toresson Revision AB

Camilla Lindstaf