

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Montrose

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 2045.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-02 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Titti Rapp	Ordförande
Camilla Ekenberg	Vice ordförande
Kristina Bring	Ledamot
Eva Hellman	Ledamot
Pia Studer Lindstedt	Ledamot
Lars Bruce	Suppleant
Billy Gustafsson	Suppleant
Per Hägnefors	Suppleant
Eva Svenow	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ola Trané

Ordinarie Extern

BoRevision



## Valberedning

Frida Ambrose

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Björknäs 1:861	2006	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepump .

## Byggnadsår och ytor

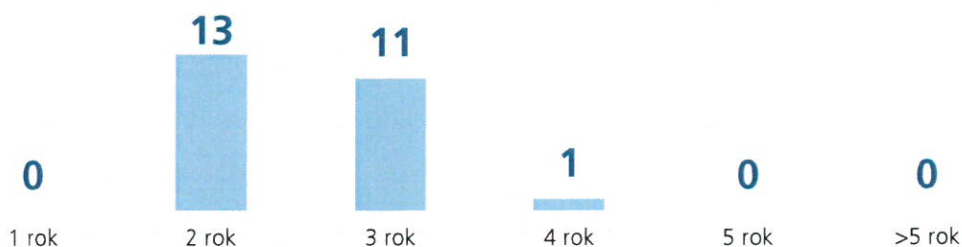
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 785 m<sup>2</sup>, varav 1 785 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK hus 1 A	2016
Återställande av felbyggt badrum i hus 1 A	2016
Trädfällning och beskärning av buskar och träd	2016
Målning av räcken, plank och förrådsdörrar	2016
Energideklaration	2016

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av varmvattenberedare / värmepump i parkvillorna (13st)	2017	Kommer att påbörjas under 2017

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Aktiv fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF, uppsagt 2016-12-31
Teknisk förvaltning	Aktiv fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF, uppsagt 2016-12-31
Städning	Neonia AB
Markskötsel	Aktiv fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF, uppsagt 2016-12-31
Snöröjning	Aktiv fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF, uppsagt 2016-12-31
Hiss	Schindler Hiss AB
Kabel-TV	Ownit bredband AB
El	Boo Energi
Vatten	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB / SBC

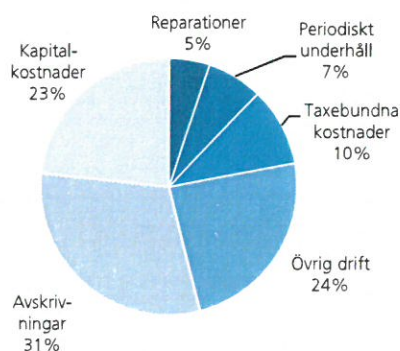
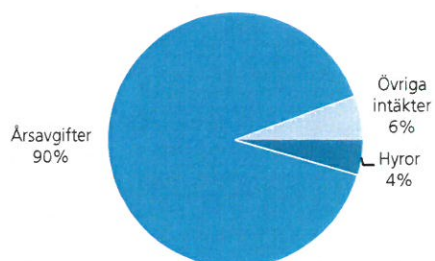
## Föreningens ekonomi

Under 2016 lades två lån om till betydligt lägre ränta än tidigare.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 299 696</b>	<b>1 419 226</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 412 543	1 446 148
Finansiella intäkter	6 249	8 988
Minskning kortfristiga fordringar	44 182	143 338
	<b>1 462 974</b>	<b>1 598 474</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	832 373	1 072 229
Finansiella kostnader	414 157	573 494
Minskning av långfristiga skulder	15 150	13 696
Minskning av kortfristiga skulder	15 254	58 585
	<b>1 276 934</b>	<b>1 718 004</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 485 737</b>	<b>1 299 696</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>186 040</b>	<b>-119 529</b>

\*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

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda styrelsemöten och däremellan regelbunden kontakt via mail gällande löpande frågor.

Föreningens hemsida blev klar i början av 2016 och fungerar nu som informationskanal till föreningens medlemmar. Sidan uppdateras regelbundet och i samband med styrelsemöten.

Avtal med ny fastighetsförvaltare, BaggensBygg och Förvaltningservice fom 2017-01-01.

Ny revisor fom räkenskapsåret 2016, BoRevision.

På Årsstämman den 19 maj 2016 togs beslut om att söka bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser. Under året har 3 balkonger glasats in och ytterligare en är förberedd för inglasning.

I maj och oktober genomfördes vår och höststädningar med deltagande av ett antal av föreningens medlemmar. Målningsarbeten enligt underhållsplanen genomfördes, bla. förrådsdörrar, plank och avbärracken. Under - höststädningen hyrdes en container in där även medlemmar fick slänga grovsopor.

Föreningens underhållsplan upprättades år 2015 och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/kvm (=53 500 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	712	712	712	704
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 732	10 741	10 749	11 876
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	33	38	40
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	46	40	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	232	321	364	401
Soliditet (%)	68	68	69	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-374	-737	-555	-218
Nettoomsättning (tkr)	1 411	1 446	1 457	1 434

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 785 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	44 960 000	0	0	44 960 000
Fond för yttre underhåll	225 134	53 550	1 300	170 284
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>45 185 134</b>	<b>53 550</b>	<b>1 300</b>	<b>45 130 284</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 019 194	-53 550	-738 052	-2 227 592
Årets resultat	-373 904	-373 904	736 752	-736 752
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 393 097</b>	<b>-427 454</b>	<b>-1 300</b>	<b>-2 964 344</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>41 792 037</b>	<b>-373 904</b>	<b>0</b>	<b>42 165 940</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-373 904
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 965 644
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 550
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 393 098</b>

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

124 430
<b>-3 268 668</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 411 233	1 331 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 310	114 839
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 412 543</b>	<b>1 446 148</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-745 810	-773 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 563	-292 841
Personalkostnader	Not 6	0	-5 792
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 166	-546 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 378 539</b>	<b>-1 618 395</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>34 004</b>	<b>-172 247</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 249	8 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 157	-573 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-407 908</b>	<b>-564 506</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-373 904</b>	<b>-736 752</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-373 904</b>	<b>-736 752</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	59 704 932	60 251 098
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 704 932</b>	<b>60 251 098</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 704 932</b>	<b>60 251 098</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 9	3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	44 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3</b>	<b>44 185</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 485 737	1 299 696
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 485 737</b>	<b>1 299 696</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 485 740</b>	<b>1 343 881</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 190 672</b>	<b>61 594 979</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 960 000	44 960 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	225 134	170 284
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 185 134</b>	<b>45 130 284</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 019 194	-2 227 592
Årets resultat		-373 904	-736 752
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 393 097</b>	<b>-2 964 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 792 037</b>	<b>42 165 940</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	19 141 264	19 158 828
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 141 264</b>	<b>19 158 828</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	16 128	13 714
Leverantörsskulder		46 717	26 531
Skatteskulder		31 375	30 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	163 151	199 203
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>257 371</b>	<b>270 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 190 672</b>	<b>61 594 979</b>





## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 271 801	1 271 796
Hysesbortfall	0	0
Hyror parkering	62 101	59 513
Kabel-TV intäkter	18 000	0
Bredbandsintäkter	54 000	0
Elintäkter	0	0
Överlåtelse/pantsättning	5 336	0
Öresutjämning	-5	0
	<b>1 411 233</b>	<b>1 331 309</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
El	0	37 503
Bredband	0	72 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 336
Övriga intäkter	1 310	0
	<b>1 310</b>	<b>114 839</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	30 040	27 920
	Fastighetskötsel beställning	721	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	20 790	31 393
	Fastighetskötsel gård beställning	14 965	0
	Snöröjning/sandning	84 040	78 176
	Städning entreprenad	22 442	20 300
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 600	0
	Gård	1 045	0
	Serviceavtal	11 387	5 951
	Förbrukningsmateriel	6 945	903
		<b>225 975</b>	<b>164 643</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	-4 040
	Entré/trapphus	6 187	0
	Lås	1 859	0
	Installationer	0	61 351
	VVS	50 621	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 911	0
	Ventilation	6 747	0
	Elinstallationer	2 530	0
	Hiss	17 192	3 820
	Huskropp utvändigt	1 593	0
	Vattenskada	707	0
		<b>91 347</b>	<b>61 131</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	207 700
	VVS	124 430	0
	Huskropp utvändigt	0	55 000
		<b>124 430</b>	<b>262 700</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	65 435	58 242
	Vatten	61 597	81 780
	Sophämtning/renhållning	44 436	33 019
	Grovsopor	4 985	0
		<b>176 453</b>	<b>173 041</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 942	23 088
	Kabel-TV	25 188	73 468
	Bredband	65 625	0
		<b>111 755</b>	<b>96 556</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>15 850</b>	<b>15 525</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>745 810</b>	<b>773 596</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Hysesförluster	0	136 990
	Revisionsarvode extern revisor	250	26 625
	Föreningskostnader	680	0
	Styrelseomkostnader	4 200	0
	Fritids- och trivselkostnader	610	0
	Förvaltningsarvode	43 780	33 802
	Förvaltningsarvoden övriga	7 263	0
	Administration	9 298	3 488
	Korttidsinventarier	0	2 818
	Konsultarvode	11 602	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 880	4 440
	Övriga driftskostnader	0	84 678
		<b>86 563</b>	<b>292 841</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Övriga personalkostnader	0	5 792
		<b>0</b>	<b>5 792</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	545 100	546 166
	Förbättringar	1 066	0
		<b>546 166</b>	<b>546 166</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	62 116 605	62 116 605
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>62 116 605</b>	<b>62 116 605</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 865 507	-1 319 341
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 166	-546 166
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 411 673</b>	<b>-1 865 507</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 704 932</b>	<b>60 251 098</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 500 000	7 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 200 000
		<b>29 200 000</b>	<b>28 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	29 200 000	28 000 000
		<b>29 200 000</b>	<b>28 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	3	0
		<b>3</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Tv/Bredband	0	20 862
	Försäkring	0	5 077
	Förvaltningsarvode	0	8 683
	Teknisk förvaltning	0	5 123
	Bostadsrätterna	0	4 440
		<b>0</b>	<b>44 185</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	170 284	264 950
	Reservering enligt stadgar	53 550	53 500
	Reservering enligt stämmobeslut	264 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-262 700	-148 166
	<b>Vid årets slut</b>	<b>225 134</b>	<b>170 284</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,540 %	5 000 000	5 000 000	2021-06-09
	Swedbank	1,880 %	3 250 000	3 250 000	2017-08-25
	Swedbank	1,990 %	1 000 000	1 000 000	2018-08-24
	Swedbank	1,340 %	4 953 696	4 961 271	2021-09-24
	Swedbank	1,570 %	4 953 696	4 961 271	2020-11-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 157 392</b>	<b>19 172 542</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 128	-13 714	
			<b>19 141 264</b>	<b>19 158 828</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 076 752 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 planeras utbyte av varmvattenberedare/värmepumpar i hus 1 B - 1 D.

Resterande punkter i underhållsplanen för 2016 ska slutföras.

OVK i hus 1 B - 1 D

<b>Not 15</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ränta	42 579	63 913
Förutbetalda avgifter & hyror	114 973	109 290
Revisionsarvode	0	26 000
Snöröjning/sandning	5 599	0
	<b>163 151</b>	<b>199 203</b>

**Styrelsens underskrifter**

ÅKERSBERGA den 12/4 2017



Titti Rapp  
Ordförande



Camilla Ekenberg  
Vice ordförande



Kristina Bring  
Ledamot

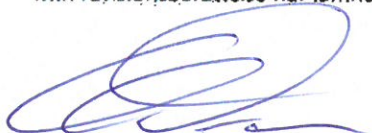
Eva Hellman  
Ledamot



Pia Studer Lindstedt  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2017



Ola Trané  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Montrose, org.nr. 769614-4612

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Montrose 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Montrose för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *Revisorans 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.

### Revisorans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar skall minst en revisor vara godkänd eller auktoriserad. Undertecknad revisor är varken godkänd eller auktoriserad.

Stockholm den 25 april 2017



Ola Trané

BoRevision AB