



Org Nr: 769615-8927

Styrelsen för Brf Minnesgården

Org.nr: 769615-8927

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

AS
PAB
EA
AS
CAB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF MINNESGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Nederland 21 i Stockholms kommun med gatuadresserna Högbergsgatan 39, Repslagargatan 21-27 samt Noe Arksgränd 6.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	75	5395
Hysesrätter	15	1139
Lokaler	7	477
Parkering och garageplatser	44	800

Ovanstående uppgifter är hämtade från HSB register över fastigheten. Fastigheten består av 90 lägenheter, 7 lokaler, 7 förråd för uthyrning, 40 garageplatser samt 4 platser för MC, varav 2 parkeringsplatser outhyrda per den 16-12-31. Tomtarealen är 2433 m².

Föreningens fastighet är byggd 1983. Värdeår är 2008.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensam samfällighet tillsammans med Göta Ark/Balder gällande garageplanen.

Föreningens andel är 40 %.

AS
 AS
 KA
 PdB
 CMB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 10% från och med 16-01-01 samt 7% från och med 17-01-01.

Genomfört och planerat underhåll

Motion "Mopeder" åtgärdad.

Motion "Hål i fasad" åtgärdad.

En totalrenovering av en hyreslägenhet som var i mycket dåligt skick.

En omfattande renovering inne i fastigheten med slipning av stengolven, ommålning av gemensamma utrymmen, byte av innertak och armaturer, byte av golv på våningsplanen samt isblästring på teglet i entréerna.

Balkongbesiktning gjord i mars utan direkta anmärkningar.

Målning av yttertak samt lagning av flertalet hål som uppstått efter snöskottning, samt korrigerande tidigare lagningar.

Innergården har fräschats upp, b la har en platsbyggd murgrill installerats.

Ommålning av alla 6 soprummen.

Byte av armaturer i källargångar genom att flytta de armaturer som satt på våningsplanen ner till källaren.

Byte av fjärrvärmecentral i undercentralen.

På grund av hög arbetsbelastning inom styrelsen har föreningen tvingats skjuta på underhållet av spolning av köksstammar till 2017.

På grund av diverse förseningar har renoveringen av garaget ej kunnat genomföras under året.

Påbörjat uppdatering av en del hyreslägenheter med ny kyl/frys, golv, målning.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Hissar	Totalrenovering av samtliga 6 hissar
2017	Stammar	Spolning av köksstammar
2017	Tvättstuga	Renovering av tvättstugorna
2017	Garaget	Tillsammans med Göta Ark skall garaget renoveras

10

AB
 AS
 KA
 ColB

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Tak	Målning samt lagning av yttertak
2016	Fastigheten	Totalrenovering av gemensamma utrymmena såsom våningsplan och entréer.
2016	Balkonger	Besiktning av balkonger gjort
2014	Fönster	Samtliga fönster renoverade
2013	Portar	Installerades modernt inpasseringssystem

Övriga väsentliga händelser

2 stycken avyttrade hyresrätter under 2016.

Ett lån på 15 milj har omförhandlats till bättre ränta i juni 2016.

Föreningen har amorterat 5 miljoner juni 2016.

Uppsägning av comhem 16-04-30 på grund av 2-års uppsägningstid, skall omförhandlas årsskiftet 17/18.

Ett internt lägenhetsbyte för en hyresgäst.

Byte av städfirma november.

Hiss- Craft övertar serviceansvar av hissarna från och med slutet av december 2016.

Mindre vattenskador i två bostadsrätter.

En större vattenskada i en lägenhet med översvämning ut i fasad och ner mot garage i slutet av januari.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-07. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Paula de Bachtin	Ledamot
Ulrica Ågren	Ledamot
Gunnar von Sydow	Ledamot
Christopher de Bachtin	Ledamot
Anders Bergh	Ledamot
Kjell-Arne Hjelte	Ledamot
Anci Skiöld	Ledamot
Alexandra Flóren	Suppleant
Emilia Eriksson	Suppleant
Jack Lin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christopher de Bachtin och Anci Skiöld

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Föreningsvald ordinarie
Brita Schumacher	Föreningsvald suppleant

AS
 AS
 PA
 COAB
 EA

Valberedning

Valberedningen består av Gun-Britt Gunnarsson samt Gunlög Hjelte.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har gjorts fortlöpande under året av driftansvarig i styrelsen.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 109 (107) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 6 (6) överlåtelser skett. Uppgifterna hämtade ur HSB register.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 908	5 778	5 156	5 013	4 571
Resultat efter finansiella poster	-286	-967	-1 233	-238	-733
Årsavgift*, kr/kvm	455	364	345	297	198
Drift**, kr/kvm	574	419	449	374	357
Belåning, kr/kvm	3 707	4 766	5 525	6 007	6 520
Soliditet, %	90	87	85	85	84

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	181 361 696	13 945 017	1 102 752	-9 525 648	-967 265
Resultatdisposition			0	-967 265	967 265
Upplåtelse lägenheter	5 136 163	5 459 837	0	0	0
Årets resultat					-286 172
Belopp vid årets slut	186 497 859	19 404 854	1 102 752	-10 492 913	-286 172

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	- 10 492 913
Årets resultat	<u>-286 172</u>
	-10 779 085

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-
I anspråkstagande av underhållsfond	-
Balanserat resultat	<u>-10 779 085</u>
	10 779 085

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

n

AS

**Brf Minnesgården**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 908 113	5 777 870
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 096 659	-3 282 047
Övriga externa kostnader	Not 3	-377 852	-334 394
Planerat underhåll		-148 423	-577 224
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-162 528	-121 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 822 757</u>	<u>-1 620 413</u>
Summa rörelsekostnader		-5 608 218	-5 935 533
Rörelseresultat		299 895	-157 663
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 716	5 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-598 783</u>	<u>-815 375</u>
Summa finansiella poster		-586 067	-809 602
Årets resultat		-286 172	-967 265

M

AS
KAB
KAB
KA
CMB

**Brf Minnesgården****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>202 043 094</u>	<u>199 665 739</u>
	202 043 094	199 665 739

Summa anläggningstillgångar

<u>202 043 094</u>	<u>199 665 739</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

186 433 242 782

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 443 664 9 718 390

Placeringskonto HSB Stockholm

2 591 084 2 588 489

Övriga fordringar

Not 8 133 35

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 219 302 166 033

<u>5 440 616</u>	<u>12 715 728</u>
------------------	-------------------

Kortfristiga placeringar

Not 10 10 000 000 0

Kassa och bank

Not 11 246 402 180 603

Summa omsättningstillgångar

<u>15 687 018</u>	<u>12 896 331</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>217 730 113</u>	<u>212 562 070</u>
---------------------------	---------------------------

7

AS
PMB
KA
colls

**Brf Minnesgården****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

186 497 859

181 361 696

Upplåtelseavgifter

19 404 854

13 945 017

Yttre underhållsfond

1 102 7521 102 752

207 005 465

196 409 465

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-10 492 913

-9 525 648

Årets resultat

-286 172-967 265-10 779 085-10 492 913

Summa eget kapital

196 226 380185 916 552**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

20 000 00025 000 000

20 000 000

25 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

297 476

237 033

Skatteskulder

35 366

4 107

Övriga skulder

Not 14

266 494

483 853

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

904 397920 525

1 503 733

1 645 518

Summa skulder

21 503 733

26 645 518

Summa eget kapital och skulder**217 730 113****212 562 070** //

Handwritten signatures and initials: AR, AS, PAB, KA, and others.

**Brf Minnesgården**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-286 172	-967 265
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 822 757	1 620 413
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapital	1 536 585	653 148
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 982	-239 293
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-141 785	-276 345
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 397 781	137 510
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 200 112	-1 582 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 200 112	-1 582 625
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 000 000	-2 885 715
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	10 596 000	12 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 596 000	10 014 285
Årets kassaflöde	2 793 669	8 569 170
Likvida medel vid årets början	12 487 482	3 918 311
Likvida medel vid årets slut	15 281 151	12 487 482

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

n



Brf Minnesgården

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet. Övriga komponenter med 2-7%.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

2

MSB
sh
AS
PAB
KAT
KAT
KAT



Brf Minnesgården

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 453 363	1 910 277
Hyror	3 224 714	3 557 480
Bredband	147 150	0
Övriga intäkter	92 990	316 116
Bruttoomsättning	5 918 217	5 783 873
Avgifts- och hyresbortfall	-10 104	-6 003
	5 908 113	5 777 870
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	262 150	223 171
Reparationer	503 635	890 451
El	365 304	356 849
Uppvärmning	775 759	724 238
Vatten	235 054	177 145
Sophämtning	86 424	79 700
Fastighetsförsäkring	95 621	78 906
Kabel-TV och bredband	128 847	64 989
Fastighetsskatt	260 120	229 230
Förvaltningsarvoden	364 652	419 027
Övriga driftskostnader	19 093	38 341
	3 096 659	3 282 047
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 943	12 317
Administrationskostnader	23 749	71 002
Extern revision	20 000	17 125
Konsultkostnader	316 210	229 000
Medlemsavgifter	4 950	4 950
	377 852	334 394
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	119 995	89 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala avgifter	36 533	26 455
	162 528	121 455
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 519	2 051
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 596	3 382
Ränteintäkter skattekonto	87	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 048	0
Övriga ränteintäkter	1 467	340
	12 716	5 773
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	598 723	814 894
Övriga räntekostnader	60	481
	598 783	815 375

AM
FA
Pdb
CAND



Brf Minnesgården

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	109 688 385	108 105 760
Anskaffningsvärde mark	98 368 241	98 368 241
Årets investeringar	4 200 112	1 582 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 256 738	208 056 626
Ingående avskrivningar	-8 390 887	-6 770 474
Årets avskrivningar	-1 822 757	-1 620 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 213 644	-8 390 887
Utgående bokfört värde	202 043 094	199 665 739
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 800 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	2 936 000
Summa taxeringsvärde	179 800 000	158 536 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	133	35
	133	35
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	116 712	100 478
Upplupna intäkter	102 590	65 555
	219 302	166 033
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	10 000 000	0
	10 000 000	0
Not 11 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	246 402	180 603
	246 402	180 603

Handwritten signatures and initials: RA, AS, Pdb, KA, COMB

**Brf Minnesgården**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	181 361 696	13 945 017	1 102 752	-9 525 648	-967 265
Resultatdisposition			0	-967 265	967 265
Upplåtelse lägenheter	5 136 163	5 459 837	0	0	0
Årets resultat					-286 172
Belopp vid årets slut	186 497 859	19 404 854	1 102 752	-10 492 913	-286 172

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2757780149	0,99%	2019-06-19	5 000 000	0
Swedbank hypotek	2853011332	2,99%	2017-09-25	10 000 000	0
Swedbank hypotek	2857778050	1,10%	Rörligt	5 000 000	0
				20 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 000 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 60 621 150 60 621 150

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	246 402	253 590
Momsskuld	20 092	93 658
Övriga kortfristiga skulder	0	136 605
	266 494	483 853

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	76 428	34 971
Förutbetalda hyror och avgifter	474 518	480 167
Övriga upplupna kostnader	353 451	405 387
	904 397	920 525

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

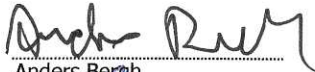


Brf Minnesgården

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 170226


Anders Bergh


Anne-Christine Skiöld


Christopher De Bachtin


Gunnar von Sydow


Ulrika Agren


Kjell-Arne Hjelte


Paula De Bachtin

Min revisionsberättelse har 17 - 03 - 03 lämnats beträffande denna årsredovisning



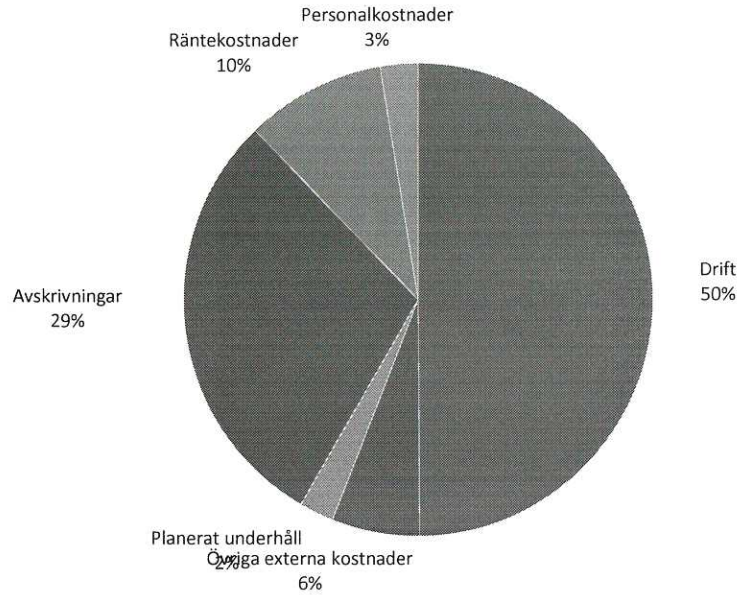
Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor



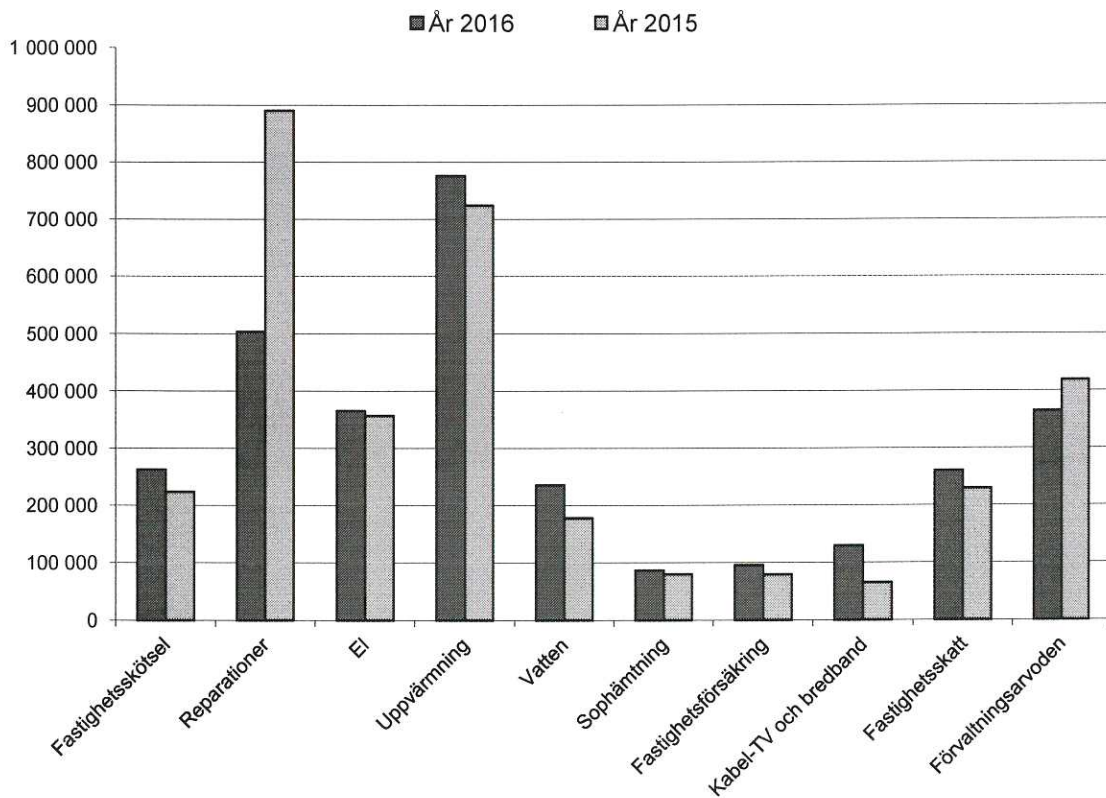


Brf Minnesgården

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



15

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB", "FA", "Lenn", and "Polo".

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minnesgården, org.nr 769 615-8927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minnesgården för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som

är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund den 3 mars 2017



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor