

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mässen i Järvastaden

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 2014 och 2023, planen uppdateras vart tredje år.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-25 hos Bolagsverket. På stämman i maj 2011 gjordes ändring av firmatäckningsrätten och vid extrastämma i september 2015 infördes bestämmelse om att föreningen efter styrelsebeslut kan ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse.

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

Styrelsen

Helena Marianne Ahl	Ledamot	
Jenny Anna Maria Linghede	Ledamot	
Bengt Ejert Seiboldt	Ledamot	
Nils Gunnar Tångring	Ledamot	
Jonathan Paul Åkerlund	Ledamot	Flyttade i mars 2017
Joakim Fardin	Suppleant	Flyttade i december 2016
Per Robert Fjellström	Suppleant	
Karin Ellinor Haller	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helena Marianne Ahl, Per Robert Fjellström, Karin Ellinor Haller, Jenny Anna Maria Linghede, Bengt Ejert Seiboldt och Nils Gunnar Tångring.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Ruslan Altynnikov

Mary Berlin

Pontus Strede

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mässen 1	2009	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

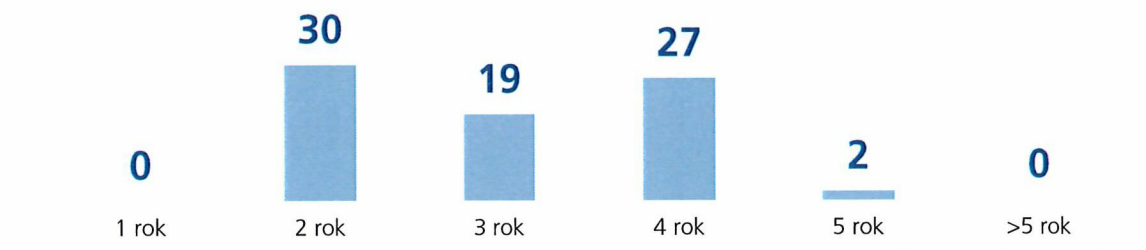
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 066 m², varav 5 733 m² utgör lägenhetsyta och 1 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	772 m ²	2019-03-31
Servicekiosk	35 m ²	2020-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Oljning av ek runt portarna	2016

Planerat underhåll	År
Målning	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

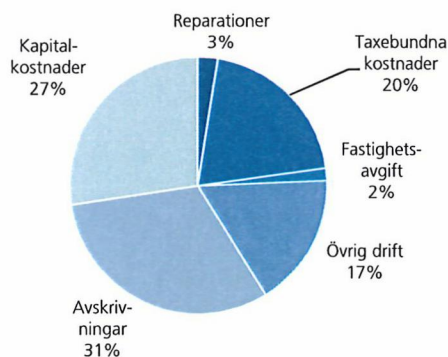
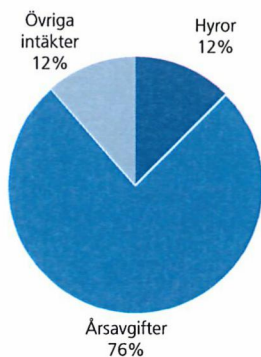
Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	City Förvaltning AB
Städning	City Förvaltning AB
Snöröjning	JC Miljöstäd AB
Markskötsel	JC Miljöstäd AB
Hissavtal	S:t Eriks Hiss AB
Kabel_TV	Bredbandsbolaget
Bredband	Bredbandsbolaget
El	Vattenfall AB, Mälarenergi AB
Elavläsning	Megacon AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Solna vatten
Sophämtning	Suez
Tvättstuga	Electrolux
Garegeport	UNA-portar
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 982 817	2 490 636
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 816 557	4 814 378
Finansiella intäkter	7 645	7 431
Minskning kortfristiga fordringar	67 649	0
	4 891 851	4 821 810
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 215 076	2 183 579
Finansiella kostnader	1 473 309	1 634 772
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 420
Minskning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	63 890	9 857
	3 752 275	5 329 628
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 122 393	1 982 817
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 139 576	-507 819

*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

Föreningen följer underhållsplanen och har under 2016 oljat ekpartier runt entréerna. Under året har två städdagar genomförts. Under mars 2016 började föreningen samla in matavfall, som hämtas av Solna Stad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	639	638	638	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	85	85	85	85
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 681	9 681	9 942	9 942
Elkostnad/m ² totalyta	61	67	65	61
Värmekostnad/m ² totalyta	74	80	81	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	12	13	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	209	231	300	311
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-563	-696	-1 261	403
Nettoomsättning (tkr)	4 814	4 228	4 234	4 219

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 733 m² bostäder och 1 333 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	157 170 000	0	0	157 170 000
Fond för yttre underhåll	2 167 907	480 000	451 140	1 236 767
S:a bundet eget kapital	159 337 907	480 000	451 140	158 406 767
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 516 378	-480 000	-1 146 681	110 303
Årets resultat	-563 183	-563 183	695 541	-695 541
S:a ansamlad förlust	-2 079 561	-1 043 183	-451 140	-585 238
S:a eget kapital	157 258 346	-563 183	0	157 821 529

Resultatdisposition

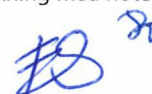
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-563 183
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 036 378
reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-480 000
summa balanserat resultat	-2 079 561

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 079 561
----------------------------------	-------------------

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	4 813 893	4 227 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 664	586 851
Summa rörelseintäkter		4 816 557	4 814 378
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 884 740	-1 910 231
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 671	-167 035
Personalkostnader	Not 6	-110 665	-106 312
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 699 000	-1 699 000
Summa rörelsekostnader		-3 914 076	-3 882 578
RÖRELSERESULTAT		902 481	931 800
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		7 645	7 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 473 309	-1 634 772
Summa finansiella poster		-1 465 664	-1 627 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-563 183	-695 541
ÅRETS RESULTAT		-563 183	-695 541

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	210 451 200	212 150 200
Summa materiella anläggningstillgångar	210 451 200	212 150 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	210 451 200	212 150 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 506	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	217	10 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	67 292
Summa kortfristiga fordringar	9 723	77 372
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 122 393	1 982 817
Summa kassa och bank	3 122 393	1 982 817
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 132 116	2 060 190
SUMMA TILLGÅNGAR	213 583 316	214 210 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 170 000	157 170 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 167 907	1 236 767
Summa bundet eget kapital		159 337 907	158 406 767
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 516 378	110 303
Årets resultat		-563 183	-695 541
Summa fritt eget kapital		-2 079 561	-585 238
SUMMA EGET KAPITAL		157 258 346	157 821 529
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	55 500 000	55 500 000
Summa långfristiga skulder		55 500 000	55 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		173 143	140 009
Skatteskulder		167 660	128 878
Övriga skulder		70 098	5 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	414 070	614 931
Summa kortfristiga skulder		824 970	888 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 583 316	214 210 390

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 660 532	3 660 516
Hyror lokaler	113 590	88 132
Hyror garage	457 673	478 880
Hyror parkering	21 600	0
Hyror förråd	9 000	0
Kabel-TV intäkter	207 792	0
Elintäkter	311 092	0
Elintäkter moms	7 821	0
Värmeintäkter	1 350	0
Kyla	900	0
Överlåtelse/pantsättning	22 555	0
Öresutjämning	-11	0
	4 813 893	4 227 528

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
El	0	311 110
TV-avgift	0	219 364
Serviceavgift	0	33 840
Överlåtelse/pantsättning	0	21 337
Övriga intäkter	2 664	1 200
	2 664	586 851

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 371	66 932
	Fastighetsskötsel beställning	13 848	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 524	44 576
	Snöröjning/sandning	30 394	22 394
	Städning entreprenad	77 660	102 904
	Städning enligt beställning	7 937	0
	Hissbesiktning	4 871	0
	Gemensamma utrymmen	331	0
	Gård	738	0
	Serviceavtal	54 775	34 706
	Förbrukningsmateriel	46 578	47 593
		315 026	319 105
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 518	22 526
	Lokaler	1 588	0
	Tvättstuga	5 621	9 791
	Lås	10 295	0
	Installationer	44 493	55 741
	Elinstallationer	13 129	0
	Hiss	37 182	11 599
	Garage/parkering	12 681	0
		134 508	99 657
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	28 860
		0	28 860
	Taxebundna kostnader		
	El	432 996	472 169
	Värme	520 777	564 886
	Vatten	89 648	87 931
	Sophämtning/renhållning	49 210	41 477
		1 092 631	1 166 463
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 173	24 605
	Kabel-TV	225 020	189 263
		257 193	213 868
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 382	82 278
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 884 740	1 910 231

ES

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Leasing/hyror	0	237
	Kreditupplysning	1 667	0
	Juridiska åtgärder	42 089	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	157
	Revisionsarvode extern revisor	33	16 233
	Föreningskostnader	4 548	0
	Styrelseomkostnader	3 209	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 600	0
	Förvaltningsarvode	126 767	97 710
	Förvaltningsarvoden övriga	7 035	0
	Administration	5 783	0
	Korttidsinventarier	3 298	1 630
	Konsultarvode	5 706	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 080	6 540
	Övriga externa tjänster	0	22 204
	Övriga driftskostnader	1 583	22 324
		219 671	167 035

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	84 646	79 875
	Kostnadsersättningar	0	389
	Sociala kostnader	26 596	22 474
	Övriga personalkostnader	-577	3 575
		110 665	106 312

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 699 000	1 699 000
		1 699 000	1 699 000



Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	215 900 000	215 900 000
	Utgående anskaffningsvärde	215 900 000	215 900 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 749 800	-2 050 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 699 000	-1 699 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 448 800	-3 749 800
	Planenligt restvärde vid årets slut	210 451 200	212 150 200
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 491 000	82 309 000
	Taxeringsvärde mark	42 102 000	33 075 000
		133 593 000	115 384 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	112 000 000
	Lokaler	3 593 000	3 384 000
		133 593 000	115 384 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	217	0
	Avräkning övrigt	0	10 080
		217	10 080
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Tv/Bredband	0	17 251
	Försäkring	0	4 444
	Förvaltningsarvode	0	31 679
	Hisservice	0	13 918
		0	67 292
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 236 767	860 000
	Reservering enligt stadgar	480 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	480 000	480 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 860	-103 233
	Vid årets slut	2 167 907	1 236 767

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SEB	1,000 %	17 500 000	17 500 000	2019-04-28
Swedbank	3,040 %	19 000 000	19 000 000	2018-01-25
Swedbank	3,790 %	19 000 000	19 000 000	2017-01-25
Summa skulder till kreditinstitut		55 500 000	55 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		55 500 000	55 500 000	

Föreningen hade ursprungligen en checkkredit på 1 830 000 kr. Den avskaffades i november 2014. Då den krediten användes som en del i finansieringen innebär detta i praktiken att föreningen amorterat 1 830 000 kr. Vid omsättningen av ett lån i april 2015 amorterades 1 500 000 kr och i januari 2017 amorterades ytterligare 1 500 000 kr. Totalt har föreningen minskat sina skulder till kreditinstitut med 4 830 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	58 830 000	58 830 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I samband med att ett av föreningens lån sattes om i januari 2017 amorterades 1 500 000 kr. Det nya lånet på 17 500 000 kr löper med en ränta på 0,95 % och förfaller i januari 2020.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	98 300	98 299
	Styrelsearvode	0	5 300
	Revisionsarvode	0	15 600
	Fjärrvärme	0	72 468
	Fastighetskötsel	0	5 517
	Städning	0	6 987
	El	0	47 991
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	315 769	362 769
		414 069	614 931

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 5 2017

Helena Marianne Ahl
Ledamot

Jenny Anna Maria Linghede
Ledamot

Bengt Ejert Sejboldt
Ledamot

Nils Gunnar Tångring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2017

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mässen i Järvastaden, org. nr 769614-3226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mässen i Järvastaden 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut 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 revisionsred 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 eventuella 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 Mässen i Järvastaden 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Solna den 31 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor