



Årsredovisning 2016

Brf Geten 31

Org. 769615-3290

Handwritten signature and date: 2016
K. M. Ny
M. Ny
K. M. Ny

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Brf Geten 31, Box 191 96, 104 32 STOCKHOLM

Mail: brfgeten31@gmail.com

På webben: www.geten31.se

Föreningen förvaltas av Agentaförvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Geten 31 i Stockholms kommun förvärvades 2007-10-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Döbelnsgatan 58 och 60 samt Tulegatan 49. Fastigheten byggdes 1962 och har värdeår 1972.

Den totala byggnadsytan uppgår till ca 11 000 kvm exklusive garage, varav ca 6 600 kvm utgör lägenhetsyta, ca 2 100 kvm utgör upplåtna lokaler och ca 2 100 kvm uthyrda lokaler. I föreningens finns 161 garageplatser. Föreningen hyr ut garaget till Stockholm Parkering, men har dispositionsrätt till 35 parkeringsplatser för de boende.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kokskåp	11 st
1 rum och kokvrå	17 st
2 rum och kök	25 st
3 rum och kök	23 st
4 rum och kök	17 st
5 rum och kök	3 st

Av dessa lägenheter är 93 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

5 stycken lokaler är även upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:
Stockholm Parkering, avtal till 2019-12-31
Bring City Mail, avtal till 2018-09-30
Mekonomen, avtal till 2017-06-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt förmögenhetsbrottsförsäkring.

Underhållsplan för de kommande åren arbetar styrelsen med. Den kommer att vara färdig under första halvan av 2017.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Energibevakning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-26. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-03-08. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har klassats som en oäkta bostadsrättsförening fram till 2011. Styrelsen har sedan ombildningen genomfört olika åtgärder så att de idag bedöms som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2009
Utbyte av termostater och till- och frånventiler på radiatorer	2009-10
Konvertering av kontorslokal till åtta nya bostäder	2010
Tätning av gårdsbjälklag	2010
Utbyte av el-installation i allmänna utrymmen	2010-11
Konvertering av kontorslokal till två nya bostäder	2011
Fasadrenovering	2012
Balkongbyggnation	2012
Utbyte av fjärrvärmeinstallation	2012
Installation av kopparnät	2012
Upprustning av gård/framsida	2013
Förbättringsåtgärder radiatorsystem	2013
Ventilationsåtgärder/OVK	2013-14
Cykelförråd, Tulegatan	2014
Byte av portkodssystem	2015
Renovering kungsbalkonger	2015

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 143 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som avgått under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 143. Under året har 8 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kristofer Fröjd	ledamot
Andreas Jansson	ledamot
Stefan Norlund	ledamot
Joanna Magnusson	ledamot
Margareta Tegerstedt	ledamot
Kalle Hallding	ledamot
Henrik Wendel	ledamot
Mikael Klavius	suppleant
Titti Hagström	suppleant

Till **revisor** har Erik Davidsson, Bo Revision AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Kajsa Andersson, Per-Ola Niblaues och Nathalie Brard.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är -1 924 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -921 Kkr. Förändringen beror främst på den fönsterrenovering som föreningen gjort som kostat 1 700 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost, bortsett ifrån fönsterrenoveringen, är räntekostnaden och kostnaden för fjärrvärme.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 1 857 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -67 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 67 Kkr. Anledningen till underskottet beror på de underhållsåtgärder som föreningen gjort under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har haft ett större fönsterrenoveringsprojekt där det har gjorts genomgående renoveringar av samtliga medlemmars lägenheter samt även vissa utbyten av fönster. Föreningen har även restaurerat portarna mot innergården.

Tre stycken balkonger har även installerats på lägenheterna mot Döbelnsgatan (gårdssidan). Respektive medlem har stått för sina kostnader.

Hissarna i föreningen har haft en väsentlig högre underhållskostnad än planerat (250 Kkr för 2016 jämfört med 150 Kkr för 2015).

Föreningen har fortsatt investerat i att förbättra utemiljön under året som gått, bland annat genom att köpa nya utemöbler till samtliga tre piskbalkonger, köpt ett pingisbord till gården samt iordningställt en ny grillplats på gården.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret är:

- Genomgående renovering av föreningens fönster. Inkluderar även byte till energiglas vid de fall som det finns tvåluftsfönster samt renovering av portar mot innergård. Kostanden hamnade på knappt 1 700 Kkr, vilket var något över den budgeterade kostnaden på 1 500 Kkr. Anledningen till att det blev något dyrare än förväntat var att ÄTA arbeten var något mer än förväntat samt att vi behövde byta ut ett flertal fönster som var punkterade. Nu när fönsterrenoveringsprojektet är gjort så är vi bra rustade för de kommande åren gällande denna post.
- OVK utredning på plan 1 och 2 Tulegatan 49 har varit lite dyrare än planerat men nu verkar felen vara åtgärdade.
- Flertalet underhållsåtgärder har genomförts på hissarna i fastigheterna vilket inkluderar exempelvis nya dörrkontakter, nya hastighetsregulatorer m.m. Detta har gjort att kostnaderna har varit 100 Kkr dyrare än förgående år.

Till det **planerade underhållet** samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Fastigheten anses vara i gott skick och de tunga underhållsposterna som stammar, fasad, fönster m.m. har redan åtgärdats under de närmaste åren som gått. En kommande gårdsrenovering är den största underhållsaktiviteten föreningen har framöver, men det är inget som planeras att göras inom de kommande fem åren.

Underhållsbudgeten kommer därför att ligga i en nivå som anses vara ett "normalår" för Brf Geten 31. Underhållsbudgeten är satt till 600 Kkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond/Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 896 919	38 312 463	2 642 913	-16 679 164	-920 805	177 252 326
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			602 400	-602 400		
Balanseras i ny räkning				-920 805	920 805	
Avsättning till balkongfond			888			888
Årets resultat					-1 923 929	-1 923 929
Belopp vid årets utgång	153 896 919	38 312 463	3 246 201	-18 202 369	-1 923 929	175 329 285

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	7 237	7 225	7 220	7 179	7 040
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 924	-920	-353	-385	-285
Soliditet, %	79,8	80,1	80,2	77,7	75,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	467	468	467	467	467
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 997	4 997	4 997	5 715	6 848
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 086	18 086	18 086	18 054	18 287
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,25	3,28	3,24	3,63	4,06
Fastighetens belåningsgrad, % **	19,8	19,7	19,5	22,1	24,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

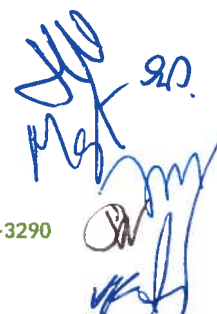
Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-18 202 369
Årets resultat	-1 923 929
	<hr/>
	-20 126 298
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	719 400
Ur yttre fond ianspråk tas	-1 864 825
I ny räkning överföres	-18 980 873
	<hr/>
	-20 126 298

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

JW 2016
Matt
W
K

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>7 236 508</u>	<u>7 224 672</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 236 508	7 224 672
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-5 435 004	-4 312 678
Övriga externa kostnader	4	-194 087	-291 544
Personalkostnader	5	-290 120	-291 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 857 049</u>	<u>-1 855 184</u>
Summa rörelsens kostnader		-7 776 260	-6 751 158
Rörelseresultat		-539 752	473 514
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		251	103
Räntekostnader		<u>-1 384 428</u>	<u>-1 394 422</u>
Summa finansiella poster		-1 384 177	-1 394 319
Resultat efter finansiella poster		-1 923 929	-920 805
Årets resultat		-1 923 929	-920 805



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	214 346 685	216 115 873
Inventarier, verktyg och installationer	7	373 774	461 635
Summa materiella anläggningstillgångar		214 720 459	216 577 508
Summa anläggningstillgångar		214 720 459	216 577 508
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 235	7 002
Aktuell skattefordran		0	1 200
Övriga fordringar		16 973	3 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	170 215	125 018
Summa kortfristiga fordringar		194 423	136 424
Kassa och bank		4 725 235	4 657 917
Summa omsättningstillgångar		4 919 658	4 794 341
SUMMA TILLGÅNGAR		219 640 117	221 371 849

YU 20.
Mest m
wef dv

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	192 209 382	192 209 382
Fond för yttre underhåll	3 246 201	2 642 913
Summa bundet eget kapital	195 455 583	194 852 295

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-18 202 369	-16 679 164
Årets resultat	-1 923 929	-920 805
Summa fritt eget kapital	-20 126 298	-17 599 969

Summa eget kapital

175 329 285 **177 252 326**

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	42 453 000	42 453 000
Övriga skulder	62 499	62 499
Summa långfristiga skulder	42 515 499	42 515 499

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	128 331	30 158
Aktuell skatteskuld	51 200	0
Övriga skulder	2 475	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 613 327	1 573 866
Summa kortfristiga skulder	1 795 333	1 604 024


SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

219 640 117 **221 371 849**



KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-539 752	473 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 857 049	1 855 184
Erhållen ränta mm	251	103
Erlagd ränta	-1 384 428	-1 394 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-66 880	934 379
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-233	-2 242
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-58 966	69 987
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	98 173	-60 816
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	94 336	57 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66 430	998 661
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-428 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-428 944
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning till balkongfond	888	1 777
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	888	1 777
Förändring av likvida medel	67 318	571 494
Likvida medel vid årets början	4 657 917	4 086 423
Likvida medel vid årets slut	4 725 235	4 657 917



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag enligt den lydelse som förelåg vid förvärvet.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %
Ombyggnad, stambyte	2 %
Installationer	20 %
Inventarier	8,33%

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	2 997 360	2 773 772
	Årsavgifter lokaler	978 732	1 200 372
	Hyresintäkter bostäder	211 054	209 490
	Hyresintäkter lokaler	1 009 698	1 003 433
	Hyresintäkter garage	1 659 513	1 690 181
	Panter och överlåtelse	15 964	26 691
	Bredbandstillägg	115 920	115 920
	Kabel TV	137 412	137 412
	Övriga intäkter	59 917	53 193
	Balkongfond	50 937	14 208
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 236 507	7 224 672
Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetskötsel, hisskötsel och städ	455 640	436 823
	Rep och underhåll, förbrukningsmatr och invt	2 265 139	1 348 075
	El	262 731	253 750
	Uppvärmning	1 200 833	1 075 540
	Sophämtning	187 700	177 148
	Kabel TV och bredband	251 063	251 063
	Försäkring	84 154	80 081
	Fastighetsskatt	579 728	527 328
	Övriga driftskostnader	16 537	36 601
	Vatten	131 479	126 269
	Summa driftkostnader	5 435 004	4 312 678
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förvaltningsarvode	136 845	131 832
	Revisionsarvode	23 133	22 764
	Kostn styrelsemöten och medlemsmöten	10 105	2 977
	Konsultarvode	8 298	112 048
	IT-tjänster	2 947	2 220
	Övriga externa tjänster	12 759	19 703
	Summa övriga externa kostnader	194 087	291 544

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	222 500	222 000
	Arbetsgivaravgifter	67 620	69 752
	Summa personalkostnader	290 120	291 752

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	225 393 909	225 393 909
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 393 909	225 393 909
	Ingående avskrivningar	-9 278 036	-7 508 848
	Årets avskrivningar	-1 769 188	-1 769 188
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 047 224	-9 278 036
	Utgående redovisat värde	214 346 685	216 115 873
	Redovisat värde byggnader	134 161 585	135 930 773
	Redovisat värde mark	80 185 100	80 185 100
	Summa redovisat värde	214 346 685	216 115 873
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	239 800 000 95 200 000	200 800 000 95 000 000

Not 7	Installationer och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	689 596	260 652
	Inköp	0	428 944
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	689 596	689 596
	Årets avskrivningar	-35 731	-85 996
	Utgående redovisat värde	373 774	461 635



NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	64 989	62 253
	Ekonomisk förvaltning	35 306	0
	Kabel TV	33 654	33 618
	Bredband	29 147	29 147
	Övriga förutbetalda kostnader	7 119	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 215	125 018

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Övriga skulder, mottagna depositioner	62 499	62 499
	Amortering efter 5 år	42 453 000	42 453 000
	Summa långfristiga skulder	42 515 499	42 515 499

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Swedbank	rörligt	0,38		2 453 000
Swedbank	2017-01-25	3,64		20 000 000
Swedbank	2019-04-25	3,21		20 000 000
Summa			0	42 453 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				42 453 000



NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 072 764	1 055 726
	Upplupna räntekostnader	270 495	270 536
	Upplupen El	27 294	13 000
	Upplupen uppvärmning	173 968	152 125
	Övriga upplupna kostnader	68 806	82 479
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 613 327	1 573 866

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000
	Summa ställda säkerheter	69 000 000	69 000 000

Stockholm 2017-04-25

Kristofer Fröjd

Andreas Jansson

Joanna Magnusson

Stefan Nordlund

Henrik Wendel

Kalle Halding

Margareta Goldie Tegerstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5-2017.

Erik Davidsson
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Geten 31 org.nr. 769615-3290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geten 31 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 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. Risker 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.

90

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 Geten 31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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.

Stockholm den 8/5 2017

Erik Davidsson

BoRevision AB