

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmgården 15

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.

- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Dan Guter	Ledamot
Per Littorin	Ledamot
Gustav Schmitterlöw	Ledamot

Albert Haeggström	Suppleant
Gunnar Nydahl	Suppleant
Caroline Swartling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Strokirk	Ordinarie Extern	Strix revision AB
Irene Westerlund	Ordinarie Intern	
Maria Brunow	Suppleant Intern	
Michael Blix	Suppleant Intern	

LS
mm
gp

Valberedning

Christina McTaggart
Carin Severin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2016-08-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KASERNEN 10	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

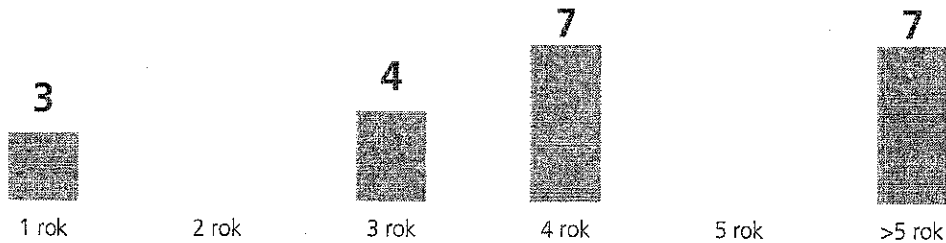
Fastigheten bebyggdes 1891 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 860 m², varav 2 494 m² utgör lägenhetsyta och 366 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	300 m ²	3 år
Agenturföretag	66 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen

En gemensam tvättstuga med
dusch och toalett i källarplan.
Enklare snickerilokal/utrymme för
hantverkare.
Ett World Class Private Gym för
medlemmar i föreningen.

LS

Teknisk status



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gymmet	2014	Del av utrustning utbytt
Trapphus	2014	Ny belysning entré.
Värmesystem	2014	Utbyte av samtliga ventiler i källaren
Hissen	2014	Totalrenovering av hela hissen
El	2013	Ny belysning på vindsplanet
Hiss	2013	Uppdatering av hiss
Tak	2013	Avslutningsåtgärder taket
Fönster	2012	Samtliga fönster på vindsplanet iordninggjorda
Tak	2012	Hela taket åtgärdat, samt fasadpartier på överplan
Gården	2012	Diverse åtgärder rörande gångar och gräsmatta
Va	2012	omfattande byte av avlopp på vindplanet
Ventilation	2011	nya takfläktar
Entré	2011	ny ytterbelysning
Tak	2011	Diverse förebyggande åtgärder inför vinter 2011/12
Kommersiell lokal, 66m ²	2009	Moderniseras till tillfullvärdig kontorslokal, f.d lager
Fönsterrenovering	2009	Påbörjad fönsterrenovering, 1 lgh
Entréer och trapphus	2009	Återställda till 1935 års interiör. Milles.
Skalskydd, lås, etc	2005 - 2006	Transponderinpasseringssystem med monitor för lgh
Rörstambyte	2004 - 2005	Vertikala stammar, vindsplan inte gjort, nyare stamparti
Tvättstuga	2004 - 2005	Gemensam tvättstuga
Kommersiell lokal 300m ²	2004 - 2005	Kontor byggs om till kindergarten
Fönster, dörrar trapphus	2002	Renoverade
Ventilation, kommersiell lokal 300m ²	2000	Fullvärdig ventilation för kommersiell verksamhet
Fönster samtliga lägenheter	2000 - 2001	Utvändigt målade/renoverade
Ommålning tak	1998	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2017	Fasad, fönster, äldre balkonger

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning	NP-Gruppen AB
Hissöversyn	Inspecta Sweden AB

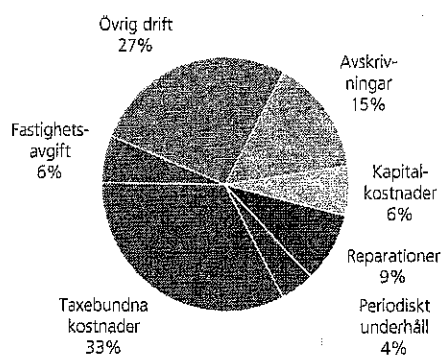
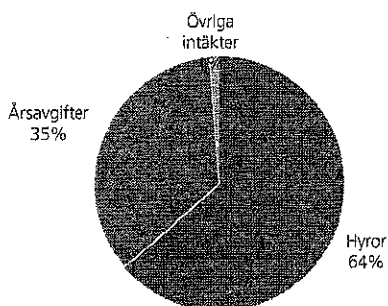
LS



Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	670 279	977 514
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 832 695	1 791 419
Finansiella intäkter	222	427
Minskning kortfristiga fordringar	0	31 990
Ökning av kortfristiga skulder	123 114	0
	1 956 031	1 823 836
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 433 675	1 249 650
Finansiella kostnader	114 534	122 934
Ökning av kortfristiga fordringar	155 465	0
Minskning av långfristiga skulder	0	665 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	93 487
	1 703 674	2 131 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	922 636	670 279
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	252 358	-307 236

*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.

CS
[Signature]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Genomgång av fastighetens brandskydd och egen kontroll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Fasadrenovering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	279	279	279	279
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 103	2 039	2 093	2 104
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 784	2 784	3 072	3 079
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	14	17
Värmekostnad/m ² totalyta	149	137	114	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	12	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	43	62	70
Soliditet (%)	32	32	29	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15	149	0	48
Nettoomsättning (tkr)	1 833	1 791	1 816	1 818

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 494 m² bostäder och 366 m² lokaler.

ES
[Handwritten signatures]

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	4 302 061	0	0	4 302 061
Upplåtelseavgifter	1 656 459	0	0	1 656 459
Fond för yttre underhåll	32 628	8 157	0	24 471
S:a bundet eget kapital	5 991 148	8 157	0	5 982 991
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 716 329	-8 157	149 314	-2 857 486
Årets resultat	14 760	14 760	-149 314	149 314
S:a ansamlad förlust	-2 701 569	6 603	0	-2 708 172
S:a eget kapital	3 289 580	14 760	0	3 274 819

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	14 760
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 708 172
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-8 157
summa balanserat resultat	-2 701 569

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

30 000
-2 671 569

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

63
[Signature]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 832 695	1 790 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	422
Summa rörelseintäkter		1 832 695	1 791 419
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 134 693	-945 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 251	-180 192
Personalkostnader	Not 6	-129 731	-123 945
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 948	-269 948
Summa rörelsekostnader		-1 703 623	-1 519 598
RÖRELSERESULTAT		129 072	271 821
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 534	-122 934
Summa finansiella poster		-114 312	-122 507
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		14 760	149 314
ÅRETS RESULTAT		14 760	149 314



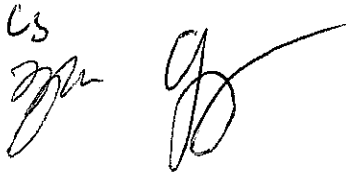

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	9 241 818	9 504 540
Maskiner och inventarier Not 9	27 056	34 283
Summa materiella anläggningstillgångar	9 268 875	9 538 823
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 271 675	9 541 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	911 107	659 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 12	155 564	0
Summa kortfristiga fordringar	1 066 671	659 232
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	12 603	12 219
Summa kassa och bank	12 603	12 219
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 079 274	671 452
SUMMA TILLGÅNGAR	10 350 949	10 213 075

CS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 958 520	5 958 520
Fond för yttre underhåll	Not 13	32 628	24 471
Summa bundet eget kapital		5 991 148	5 982 991
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 716 329	-2 857 486
Årets resultat		14 760	149 314
Summa fritt eget kapital		-2 701 569	-2 708 172
SUMMA EGET KAPITAL		3 289 580	3 274 819
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond		42 070	42 070
		42 070	42 070
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 417 000	6 417 000
Summa långfristiga skulder		6 417 000	6 417 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		204 860	114 306
Skatteskulder		6 430	0
Övriga skulder		29 930	29 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	361 080	334 952
Summa kortfristiga skulder		602 300	479 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 350 949	10 213 075

CS


Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Standardförbättringar	30 år	30 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Porttelefon	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Inventarier	10 år	10 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Hiss	10 år	10 år
Soprum	10 år	10 år

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	643 885	643 885
Hyror bostäder	207 056	206 238
Hyror lokaler	960 363	925 248
Övriga debiterade avgifter	0	4 450
Avgift andrahandsuthyrning	369	0
Fakturerade kostnader	21 006	11 158
Öresutjämning	17	18
	1 832 695	1 790 997

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	0	422
		0	422
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 351
	Snöröjning/sandning	11 054	16 871
	Städning entreprenad	63 916	65 220
	Städning enligt beställning	15 250	13 877
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 225
	Hissbesiktning	0	1 718
	Myndighetstillsyn	8 100	0
	Gård	3 104	6 836
	Serviceavtal	17 933	10 974
	Förbrukningsmateriel	2 164	548
	Teleport/hissanläggning	0	1 410
	Brandskydd	6 166	4 451
	Fordon	8 963	0
		136 650	149 480
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 773	0
	Brf Lägenheter	0	9 188
	Förskola	6 884	7 810
	Gemensamma utrymmen	1 012	0
	Tvättstuga	3 966	0
	Lås	433	750
	VVS	20 422	24 640
	Ventilation	6 688	0
	Elinstallationer	558	1 800
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 097	8 853
	Hiss	0	10 030
	Fönster	0	3 088
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 488
	Vattenskada	114 103	0
		163 936	69 647
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	987	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	5 750
	Fasad	41 330	0
	Balkonger/altaner	37 500	0
		79 817	5 750
	Taxebundna kostnader		
	El	58 104	57 648
	Värme	425 764	392 133
	Vatten	43 338	40 912
	Sophämtning/renhållning	70 958	67 206
	Grovsopor	0	19 728
		598 164	577 627
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 108	36 726
	Kabel-TV	3 650	3 640
		46 758	40 366
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 368	102 643
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 134 693	945 513

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	1 500	0
	Inkassering avgift/hyra	850	2 638
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 750	17 875
	Föreningskostnader	8 261	4 798
	Styrelseomkostnader	619	750
	Fritids- och trivselkostnader	7 373	5 112
	Förvaltningsarvode	60 124	57 700
	Förvaltningsarvoden övriga	1 075	0
	Administration	16 673	19 251
	Korttidsinventarier	3 006	6 882
	Konsultarvode	42 136	55 885
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
	Övriga driftskostnader	584	0
		169 251	180 192

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 896	79 896
	Löner	17 677	13 846
	Kostnadsersättningar	1 500	750
	Sociala kostnader	30 657	29 454
		129 731	123 945

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	27 189	27 189
	Förbättringar	235 532	235 532
	Inventarier	7 227	7 226
		269 948	269 948

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	11 959 214	11 959 214
	Utgående anskaffningsvärde	11 959 214	11 959 214
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-2 454 674	-2 191 953
	Årets avskrivningar enligt plan	-262 722	-262 721
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 717 396	-2 454 674
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 241 818 2 509 796	9 504 540 2 509 796
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	26 380 000	27 580 000
	Taxeringsvärde mark	38 294 000	33 074 000
		64 674 000	60 654 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	56 400 000	53 000 000
	Lokaler	8 274 000	7 654 000
		64 674 000	60 654 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	413 112	413 112
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	413 112	413 112
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-378 829	-371 602
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 226	-7 226
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-386 055	-378 828
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 057	34 283

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 074	1 021
	Skattefordran	0	152
	Klientmedel hos SBC	910 033	658 059
		911 107	659 232

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Konsult fasad	155 564	0
		155 564	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	24 471	16 314
	Reservering enligt stadgar	8 157	8 157
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	32 628	24 471

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,970 %	250 000	250 000	2017-11-28
	SEB	1,740 %	5 917 000	5 917 000	2017-09-28
	SEB	0,970 %	250 000	250 000	2017-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		6 417 000	6 417 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 417 000	6 417 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 417 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 678 000	7 678 000

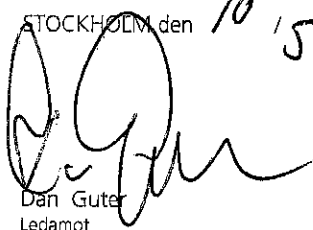
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenovering.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	571	900
	Förutbetalda avgifter o hyror	360 509	334 052
		361 080	334 952

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10/5 2017



Dan Güter
Ledamot

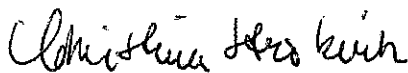


Per Littorin
Ledamot

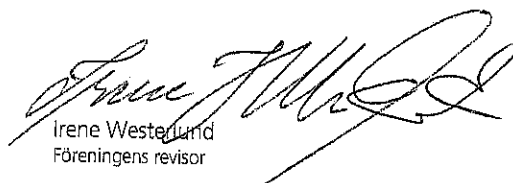


Gustav Schmitterlöw
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2017



Christina Strokirk
Auktoriserad revisor



Irene Westerlund
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malmgården 15 org.nr 716417-6096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmgården 15 för år 2016.

Enligt vår 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. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

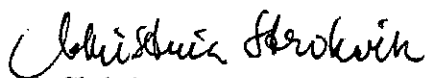
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers

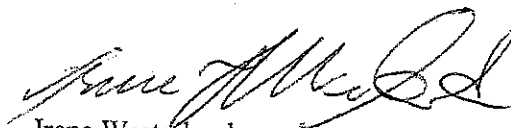
bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2017



Christina Strokirk

Auktoriserad revisor



Irene Westeflund

Föreningens revisor