



Årsredovisning 2016

Brf Revskär 4

Org. 769616-3703

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Larsbodavägen 53, 55, 57 och 59, 123 41 FARSTA
Mail: styrelsen@revskar.se
www.revskar.se

Föreningen förvaltas av Agentä Förvaltning 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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Revskär 4 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-13.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adress Larsbodavägen 53, 55, 57 samt 59. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1974.

Den totala byggnadsytan uppgår till 14 734 kvm, varav 14 088 kvm utgör lägenhetsyta och 646 kvm lokalyta. I föreningen finns 105 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	1 st.
3 rum och kök	79 st.
4 rum och kök	63 st.
5 rum och kök	8 st.
6 rum och kök	8 st.

Av dessa lägenheter är 126 upplåtna med bostadsrätt och 33 med hyresrätt. Föreningen har även 3 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 11 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.



Tidigare års genomförda åtgärder	År
Trädplantering (magnolior)	2015
Beläggning gatsten av ytan mot trottoaren	2015
Utveckling av parkmark och planteringsytor	2013
Stambyte	2012
Förnyelse av parkmark och planteringsytor	2011
Fasadbelysning och ny belysning i hisshallar och trapphus	2011
Förnyelse av parkeringsplats	2011
Installation av bergvärme	2011
Sopsugsanläggning	2010

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB och Work2Work. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-29. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-03-25 och är tillgängliga på hemsidan www.revskar.se. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 199. Nyttillkomna medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som gått ur föreningen under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 202. Under året har

17 överlåtelse skett och 3 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-06-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Richard Wetterström	Ordförande
Erik Blennberger	Vice ordförande
Camilla Tillström	Sekreterare
Leena Andersson	ledamot
Maria Tranefelt	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Inger Derefeldt, Pia Melchersson, Edina Tarec samt Vivi-Anne Andersson varav den förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Utöver protokollförda sammanträden samråder styrelsen i olika frågor på andra sätt. Styrelsens arbete är en del av den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet, som styrelsen har ansvar för. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Renovering av hissar i hus nr 55 och 57

Under året genomförde vi hissrenoveringen i hus nr 55 och 57 som var en av de sista åtgärderna kvar att göra enligt den ekonomiska åtgärdsplan som upprättades före ombildningen.

Något år innan föreningen Brf Revskär 4 tog över fastigheten genomförde Stockholmshem en renovering av hissarna i hus nr 53 och 55, men arbetet med hissrenoveringen stoppades då man inväntade resultatet av ombildningsprocessen. När ombildningen var klar var färdigställandet av hissrenoveringen en av de större punkterna i den ekonomiska planen. Men stambytet låg före och vi valde att också installera bergvärme för att omgående dra ner på den höga kostnaden för



uppvärmningen. Under året blev alltså projektet med hissrenoveringen äntligen färdigt. Vi har också gjort vissa mindre förändringar, bland annat installerat ny belysning i hissarna i hus 53 och 55. I samtliga hissar finns nu våningsplansmeddelanden som talats in av barn som bor i husen.

Konst och målningsprojekt utanför hissarna och i entréerna med hjälp av konstnärinnan Astrid Sylwan

Konstnärinnan Astrid Sylwan har hjälpt oss med färgsättning, dekoration, ljussättning och konst i utrymmet utanför hissarna och i entréerna. En mörk, sliten och lite tråkig miljö i dessa utrymmen har med Astrids hjälp genomgått en förvandling till en ljus, färgglad och elegant miljö. Vi är mycket glada över den hjälp vi fått av Astrid för att skapa trivsel i dessa utrymmen. Detta arbete inleddes i början av hösten 2016 och avslutas under 2017.

Byte av branddörrar till trapphuset

I samband med målningen passade vi även på att byta alla branddörrar till trapphuset. Dörrarna var slitna och fyllda med asbest vilket gjorde det omöjligt att reparera dessa dörrar både nu och framgent. Låshuset till dessa dörrar finns inte kvar på marknaden och om ett låshus inte fungerar måste hela dörren bytas ut. Vi fick ett bra erbjudande på nya dörrar vilket gjorde det på sikt mer lönsamt att byta ut alla dörrar på en gång och inte enstaka dörrar då och då i framtiden. Bytet av dessa dörrar blev också ett bidrag till ett mer modernt och trivsamt uttryck i dessa nyrenoverade utrymmen.

Renovering av fasaden i ett av burspråken mot parkeringen i hus 53

Ett av burspråken mot parkeringen i hus 53 hade skador på både tegel och bruk. Under året ersattes det skadade teglet och bruket med nytt.

Ytterligare arbeten under året

Under året togs ett av elementen bort vid entréerna och ersattes av en sittbänk. Dessutom byttes de gamla rostiga skrapgallren vid ingångarna ut mot nya. Häcken och piskställningen togs bort vid ingången till tvättstugan och ersattes med gräsmatta. Samma åtgärd gjordes med bänkarna och grus ytan utanför hus 59 mot parken.

Fortsatt arbete med trygghet och säkerhet

Samarbetet med trygghetsvärd från Sweden Security Group AB har fortsatt under året och varit uppskattat av de boende.

Löpande arbete och förvaltning

I en förening av vår storlek är det en jämn ström av uppgifter – små och stora – att hantera för en styrelse, utöver protokollförda sammanträden. Vi har i det arbetet haft ett bra samarbete med Driftias förvaltare och fastighetskötare, med fastighetsköterna, städaren och trädgårdsmästaren från Work2Work och i ekonomiska frågor med Agentia Förvaltning. Dessutom anlitar vi naturligtvis andra sakkunniga i olika frågor.

Föreningens resultat för år 2016 är -5 375 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -2 413 Kkr. Förändringen beror främst på de projekt och underhåll som utförts under året och listas till höger. Kostnaden för dessa poster uppgår sammanlagt till ca 3 850 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat vilket har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 1 607 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -3 768 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med

3 195 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit tre lägenheter som har inbringat ca 8 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 1 125 Kkr och lagt ner 476 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har inte höjts sedan 2014 och någon höjning av avgifterna under 2017 är inte aktuell.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Nya hissar i 57:an och 59:an	3 000
Målning och dekorationsmålning utanför hissarna	589
Magnolia lund och trädfällning	261

Målningsarbetet har fortsatt efter räkenskapsåret och samtliga utrymmen utanför hissarna är klara i början av maj 2017.

Dessa arbeten är möjliga att genomföra genom försäljning av lägenheter som tillfallit föreningen. Intäkter från framtida lägenhetsförsäljningar kommer främst att användas för att göra extra amorteringar av föreningens lån.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 668 189	13 187 366	-14 124 863	-2 412 687	115 318 005
Resultatdisp enl stämman:					
Balanseras i ny räkning			-2 412 687	2 412 687	
Upplåtelser	2 478 381	5 606 626			8 085 007
Årets resultat				-5 375 144	-5 375 144
Belopp vid årets utgång	121 146 570	18 793 993	-16 537 551	-5 375 144	118 027 868

M

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	11 204	10 929	10 829	10 729	10 062
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-5 375	-2 413	-1 905	-1 894	-5 925
Soliditet, %	45	45	44	43	43
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	648	648	635	602	600
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 081	12 433	12 681	10 154	9 773
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 511	10 510	10 507	10 501	10 491
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,75	3	3,51	3,8	4,25
Fastighetens belåningsgrad, % **	55	56	56	58	55

* 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	-16 537 551
Årets resultat	<u>-5 375 144</u>
	-21 912 695
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-21 912 695

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.

M

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 853 888	10 900 217
Övriga rörelseintäkter	3	350 000	28 880
Summa rörelsens intäkter m.m.		11 203 888	10 929 097
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-10 393 942	-6 448 536
Övriga externa kostnader	5	-527 613	-662 930
Personalkostnader	6	-199 207	-207 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 607 238	-1 537 453
Summa rörelsens kostnader		-12 728 000	-8 856 460
Rörelseresultat		-1 524 112	2 072 637
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		131	219
Räntekostnader		-3 851 163	-4 485 543
Summa finansiella poster		-3 851 032	-4 485 324
Resultat efter finansiella poster		-5 375 144	-2 412 687
Årets resultat		-5 375 144	-2 412 687



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	7	253 441 661	254 714 439
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>2 613 158</u>	<u>2 471 370</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		256 054 819	257 185 809

Summa anläggningstillgångar

256 054 819 257 185 809

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		173 594	177 021
Övriga fordringar		57 346	105 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>270 251</u>	<u>240 151</u>
Summa kortfristiga fordringar		501 191	522 498

Kassa och bank

3 832 597 637 081

Summa omsättningstillgångar

4 333 788 1 159 579

SUMMA TILLGÅNGAR

260 388 607 258 345 388



BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

139 940 563

131 855 555

Summa bundet eget kapital

139 940 563

131 855 555

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-16 537 551

-14 124 863

Årets resultat

-5 375 144

-2 412 687

Summa fritt eget kapital

-21 912 695

-16 537 550

Summa eget kapital

118 027 868

115 318 005

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

138 115 010

139 250 474

Summa långfristiga skulder

138 115 010

139 250 474

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

1 135 460

1 125 140

Leverantörsskulder

1 253 113

748 880

Aktuell skatteskuld

12 184

13 800

Övriga skulder

116 539

131 432

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 728 433

1 757 657

Summa kortfristiga skulder

4 245 729

3 776 909

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

260 388 607

258 345 388

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 524 112	2 072 637
Avskrivningar	1 607 238	1 537 453
Erhållen ränta mm	131	219
Erlagd ränta	-3 851 163	-4 485 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 767 906	-875 234
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 427	-4 259
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	17 880	-5 656
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	504 233	579 195
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-45 732	413 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 288 098	107 485
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-137 312	-1 900 580
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-338 936	-161 260
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-476 248	-2 061 840
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 478 381	1 432 103
Inbetalda upplåtelseavgifter	5 606 626	1 774 897
Amortering långfristiga lån	-1 125 144	-1 115 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 959 863	2 091 398
Förändring av likvida medel	3 195 517	137 043
Likvida medel vid årets början	637 081	500 038
Likvida medel vid årets slut	3 832 597	637 081

M

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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 enligt nedan:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	6,67-10 %

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.

Yttre fond

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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder och lokaler	7 383 804	7 265 203
	Hyresintäkter bostäder	2 760 282	2 926 070
	Hyresintäkter lokaler	312 150	311 057
	Hyresintäkter p-platser	379 630	360 460
	Fastighetsskatt	10 617	10 379
	Övriga intäkter	7 405	27 048
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	10 853 888	10 900 217



NOTER

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Konstakademin	350 000	0
Försäkringsersättningar	0	28 880
Summa övriga rörelseintäkter	350 000	28 880

Not 4 Driftkostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel	295 917	277 439
Städ och entrémattor	367 596	346 811
Snöröjning	359 947	204 391
Yttre skötsel	287 208	498 524
Magnolia lund och trädfällning	261 219	44 500
Reparation och underhåll	1 659 210	1 545 022
Målning	588 893	0
Hissrenovering	3 029 709	51 473
Fastighetsel	471 652	422 036
Fjärrvärme	462 261	355 879
Vatten	552 239	812 838
Sophämtning	432 582	431 127
Bergvärme	609 879	534 381
Försäkringspremier	234 250	213 746
Fastighetsskatt/avgift	232 492	233 027
Övriga driftkostnader	548 888	477 342
Summa driftkostnader	10 393 942	6 448 536

Not 5 Övriga externa kostnader	2016	2015
Revisionsarvode	46 006	44 144
Konsultarvoden	109 391	154 102
Bankkostnader	10 212	8 574
Serviceavgift brf-org	4 934	4 934
Inkasso och påminnelsehantering	4 977	15 522
Kontorsr	13 385	6 010
Advokat/Rättegångskostnader	80 253	112 592
Övriga externa kostnader	41 315	118 115
	527 613	662 930

Not 6 Personalkostnader	2016	2015
Styrelsearvoden	159 000	163 000
Arbetsgivaravgifter	40 207	44 541
Summa personalkostnader	199 207	207 541



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	258 685 380	256 784 800
	Årets anskaffningar	137 312	1 900 580
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 822 692	258 685 380
	Ingående avskrivningar	-3 970 941	-2 625 656
	Årets avskrivningar	-1 410 090	-1 345 285
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 381 031	-3 970 941
	Utgående redovisat värde	253 441 661	254 714 439
	Redovisat värde byggnader	181 800 699	182 725 711
	Redovisat värde markanläggningar	7 659 319	8 007 085
	Redovisat värde mark	63 981 643	63 981 643
	Summa redovisat värde	253 441 661	254 714 439
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	163 088 000	137 539 000
	varav byggnader:	99 341 000	81 020 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 243 798	3 082 538
	Årets anskaffning	338 936	161 260
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 582 734	3 243 798
	Ingående avskrivningar	-772 428	-580 260
	Årets avskrivningar	-197 148	-192 168
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-969 576	-772 428
	Utgående redovisat värde	2 613 158	2 471 370
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	224 129	213 509
	Förutbetald kabeltv och bredband	26 793	10 451
	Övriga förutbetalda kostnader	19 329	16 191
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 251	240 151

M

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	4 663 088	4 612 576
Amortering efter 5 år	133 451 922	134 637 898
Summa långfristiga skulder	138 115 010	139 250 474

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2019-10-11	4,86		30 000 000
SBAB	2018-04-18	2,36		30 000 000
SBAB	2018-02-22	0,72	67 730	11 289 282
SBAB	2018-02-22	0,72	67 730	11 289 282
SBAB	2018-02-22	0,72		8 000 000
SBAB	2018-01-15	2,92		13 000 000
SBAB	2018-01-12	3,04		12 000 000
SBAB	2021-04-19	2,93	1 000 000	23 671 906
Summa			1 135 460	139 250 470
Avgår kortfristig del				1 135 460
Summa långfristiga skulder				138 115 010

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	871 610	805 957
Upplupna räntekostnader	507 926	498 364
Upplupen fjärrvärmekostnad	77 608	46 549
Upplupen revisionskostnad	44 000	42 000
Övriga upplupna kostnader	227 289	364 787
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 728 433	1 757 657

M

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	142 017 000	142 017 000
Summa ställda säkerheter	142 017 000	142 017 000

Stockholm 2017- 05-05



Richard Wetterström



Erik Blenberger



Leena Andersson



Camilla Tillström



Maria Tranefelt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2017.

Adeco Revisionsbyrå



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor Far

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Revskär 4
Org.nr. 769616-3703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Revskär 4 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.

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 "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 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.

Revisorers 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
- 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.

M

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 Revskär 4 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

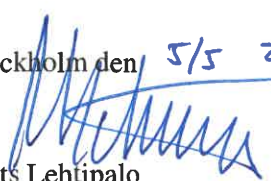
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

M



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 räkenskaper. 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 5/5 2017.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far