

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret

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.
- 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 1994-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Stig Anders Bälter	Ledamot
Irene Margareta Jansson	Ledamot
Pia Marit Niemi	Ledamot
Carl-Uno Palmqvist	Ledamot

Birgitta Maria Andersson	Suppleant
Lars-Åke Johansson	Suppleant
Fabian Peters	Suppleant
Jens Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG



Valberedning

Birgitta Ervik
Fivi Holmgren
Ulf Langlet

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lodjuret 11	1994	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

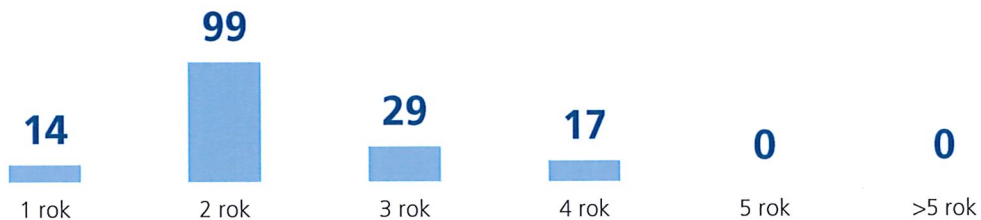
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 470 m², varav 10 131 m² utgör lägenhetsyta och 339 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 159 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan. Ny underhållsplan upprättas 2017 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hiss	2017	Kkv 19; Kkv 17

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

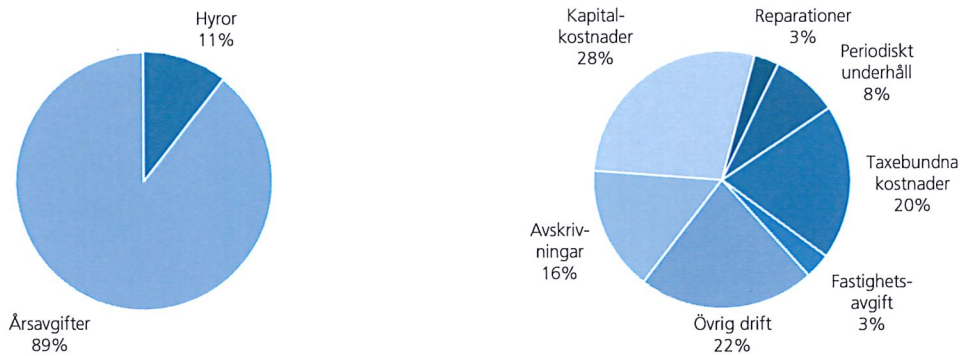
Avtal	Leverantör
Städning	Dunder Rent
Snöröjning	Celviki
Hissavtal	Hissen AB
Kabel TV	Comhem
El	Vattenfall
Värme	Södertörns fjärrvärmeverk
Vatten	Stockholms vatten
Sophämtning	SRV
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Comhem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 618 686	3 349 832
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 812 387	8 140 114
Finansiella intäkter	6 721	10 432
Minskning kortfristiga fordringar	86 631	0
Ökning av kortfristiga skulder	65 939	36 629
	8 971 677	8 187 175
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 198 873	4 699 704
Finansiella kostnader	2 097 219	2 178 979
Ökning av kortfristiga fordringar	0	50 933
Minskning av långfristiga skulder	988 704	1 988 704
	7 284 796	8 918 320
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 305 567	2 618 686
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 686 881	-731 146

*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

Nya armaturer på lyktstolparna. Renovering av hiss Kkv 9. Anlitat trädgårdsmästare för arbete runt Kkv 13. Målat fasaderna på garagehuset vid Fotbollsvägen. Byte av fjärrkontroller till garagen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 159 st
Överlåtelse under året: 18 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 200 st
Tillkommande medlemmar: 19 st
Avgående medlemmar: 20 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 199 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	772	707	772	772
Hyor/m ² hyresrättsyta	1 505	1 500	1 490	1 472
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 772	7 870	8 066	8 314
Elkostnad/m ² totalyta	8	8	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	93	98	97	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	17	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	200	208	311	337
Soliditet (%)	30	29	28	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 346	94	383	848
Nettoomsättning (tkr)	8 814	8 138	8 782	8 779

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 131 m² bostäder och 339 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	22 943 000	0	0	22 943 000
Fond för yttre underhåll	2 658 218	418 836	-959 153	3 198 535
S:a bundet eget kapital	25 601 218	418 836	-959 153	26 141 535
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 098 467	-418 836	1 053 522	6 463 782
Årets resultat	1 345 521	1 345 521	-94 369	94 369
S:a fritt eget kapital	8 443 989	926 685	959 153	6 558 150
S:a eget kapital	34 045 207	1 345 521	0	32 699 685

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 345 521
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 517 303
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-418 836
summa balanserat resultat	8 443 988

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

624 624
9 068 613

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	8 814 106	8 137 864
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 720	2 250
Summa rörelseintäkter		8 812 387	8 140 114
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 403 916	-3 931 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 005	-258 458
Personalkostnader	Not 6	-522 952	-509 609
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 177 494	-1 177 494
Summa rörelsekostnader		-5 376 367	-5 877 198
RÖRELSERESULTAT		3 436 020	2 262 915
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 721	10 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 097 219	-2 178 979
Summa finansiella poster		-2 090 498	-2 168 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 345 521	94 369
ÅRETS RESULTAT		1 345 521	94 369

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	109 717 410	110 863 464
Maskiner och inventarier	Not 9	102 880	134 320
Summa materiella anläggningstillgångar		109 820 290	110 997 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 825 290	111 002 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 723	16 613
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 438 032	36 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	89 305	180 101
Summa kortfristiga fordringar		2 544 060	232 854
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 907 730	2 618 686
Summa kassa och bank		1 907 730	2 618 686
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 451 790	2 851 540
SUMMA TILLGÅNGAR		114 277 080	113 854 324

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 943 000	22 943 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 658 218	3 198 535
Summa bundet eget kapital		25 601 218	26 141 535
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 098 467	6 463 782
Årets resultat		1 345 521	94 369
Summa fritt eget kapital		8 443 989	6 558 150
SUMMA EGET KAPITAL		34 045 207	32 699 685
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	77 751 407	77 740 243
Summa långfristiga skulder		77 751 407	77 740 243
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	988 824	1 988 692
Leverantörsskulder		265 475	218 182
Skatteskulder		21 584	9 409
Övriga skulder		40 219	14 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 164 364	1 183 328
Summa kortfristiga skulder		2 480 466	3 414 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 277 080	113 854 324

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats fr om 2016.

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
Grovtvättstuga	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	7 818 370	7 812 829
	Årsavgifter - bortfall	0	-646 054
	Hysesbortfall	-5 000	-8 900
	Hyor lokaler	515 249	517 231
	Hyor parkering	43 300	48 600
	Hyor garage	360 400	362 750
	Hyor förråd	2 070	0
	Hyor carport	4 500	0
	Tvättstuga	2 000	1 700
	Gemensamhetslokal	600	1 600
	Övriga debiterade avgifter	-50	0
	Överlåtelse/pantsättning	31 733	34 688
	Gästlägenhet	41 000	13 400
	Öresutjämning	-65	20
		8 814 106	8 137 864
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	-1 720	2 250
		-1 720	2 250

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	39 603
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	14 456
Fastighetsskötsel gård beställning	33 680	0
Snöröjning/sandning	50 250	60 750
Städning entreprenad	213 000	211 150
Städning enligt beställning	24 750	0
Hissbesiktning	9 000	0
Bevakning	8 968	0
Gård	4 771	0
Serviceavtal	72 658	57 599
Förbrukningsmateriel	42 676	17 654
Fordon	9 962	0
	469 715	401 212
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	44 675
Sophantering/återvinning	25 938	0
Lås	13 119	0
Installationer	35 104	52 777
VVS	11 829	0
Elinstallationer	1 138	0
Hiss	127 103	61 709
Tak	3 750	0
Vattenskada	7 906	0
	225 887	159 161
Periodiskt underhåll		
Byggnad	45 186	604 875
Gemensamma utrymmen	0	101 875
Installationer	0	92 403
VVS	18 500	0
Ventilation	83 750	0
Hiss	377 500	0
Huskropp utvändigt	0	550 000
Tak	8 438	0
Mark/gård/utemiljö	91 250	0
	624 624	1 349 153
Taxebundna kostnader		
El	83 702	81 453
Värme	973 614	1 030 571
Vatten	210 194	181 778
Sophämtning/renhållning	190 515	179 043
	1 458 025	1 472 845
Övriga driftkostnader		
Försäkring	180 553	146 881
Självrisk	0	15 000
Kabel-TV	205 103	163 828
Bredband	4 278	0
	389 934	325 709
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	235 732	223 557
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 403 916	3 931 637

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	376	0
	Tele- och datakommunikation	39 383	35 930
	Revisionsarvode extern revisor	-750	26 250
	Föreningskostnader	17 950	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 493	0
	Förvaltningsarvode	155 546	122 416
	Administration	19 689	16 238
	Korttidsinventarier	2 074	16 977
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	17 600	0
	Övriga driftskostnader	17 644	40 647
		272 005	258 458

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 3 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	242 598	243 597
	Löner	200 550	205 978
	Kostnadsersättningar	795	750
	Sociala kostnader	79 009	54 034
	Övriga personalkostnader	0	5 250
		522 952	509 609

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 146 054	1 146 054
	Inventarier	31 440	31 440
		1 177 494	1 177 494

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 188 377	130 188 377
	Utgående anskaffningsvärde	130 188 377	130 188 377
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 324 913	-18 178 859
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 146 054	-1 146 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 470 967	-19 324 913
	Planenligt restvärde vid årets slut	109 717 410	110 863 464
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 100 000	15 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	98 843 000	94 145 000
	Taxeringsvärde mark	40 769 000	35 647 000
		139 612 000	129 792 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	136 200 000	127 200 000
	Lokaler	3 412 000	2 592 000
		139 612 000	129 792 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 046 089	1 046 089
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 046 089	1 046 089
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-911 769	-880 329
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 440	-31 440
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-943 209	-911 769
	Redovisat restvärde vid årets slut	102 880	134 320

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	35 093	36 140
	Klientmedel hos SBC	2 397 837	0
	Inkasso	4 002	0
	Fordringar	1 100	0
		2 438 032	36 140

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Tv/Bredband	0	40 867
	Förutbetald försäkring	89 305	81 544
	Förvaltningsarvode	0	39 450
	Bevakning	0	18 240
		89 305	180 101

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	3 198 535	3 397 619
	Reservering enligt stadgar	418 836	390 000
	Reservering enligt stämmobeslut	390 000	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-1 349 153	-589 084
	Vid årets slut	2 658 218	3 198 535

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,750 %	9 250 292	9 299 044	2017-03-02
	Handelsbanken	1,450 %	7 092 204	7 306 152	2017-02-02
	Handelsbanken	1,350 %	7 425 000	7 525 000	2017-03-30
	Handelsbanken	1,450 %	8 715 204	8 956 832	2017-02-02
	Handelsbanken	1,970 %	6 249 921	6 315 709	2017-02-16
	Handelsbanken	1,970 %	4 412 374	4 458 818	2017-02-16
	Handelsbanken	4,220 %	4 848 738	4 899 114	2021-01-30
	Handelsbanken	3,540 %	18 495 666	18 590 154	2017-09-01
	Handelsbanken	4,220 %	12 250 832	12 378 112	2021-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		78 740 231	79 728 935	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-988 824	-1 988 692	
			77 751 407	77 740 243	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 796 111 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 286 000	114 856 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

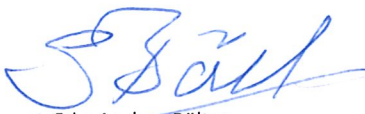
Under 2017 kommer alla lägenheter att få tillgång till digital TV och 100 mb bredband. Hissen Kkv 19 och Kkv 17 kommer att renoveras.

Diverse utvändiga målningsarbeten kommer att utföras.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	155 000	155 000
	Sociala avgifter	48 701	48 701
	Ränta	248 201	254 201
	Förutbetalda avgifter och hyror	712 462	554 664
	Revisionsarvode	0	27 000
	Fjärrvärme	0	135 867
	El	0	7 895
		1 164 364	1 183 328

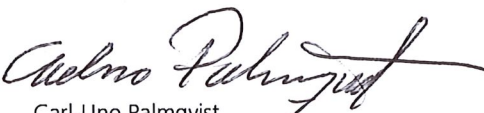
Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 11 / 5 2017



Stig Anders Bälter
Ledamot


Irene Margareta Jansson
Ledamot


Pia Marit Niemi
Ledamot


Carl-Uno Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2017


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kv.Lodjuret, org. nr 769600-4584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Kv.Lodjuret för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 23 maj 2017



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor