

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Erstagatan 23



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2000-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2000-04-25 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Peter Fredrik Mickael Folkesson	Ledamot
Eva Kristina Gräslund	Ledamot
Tor Martin Johannsson	Ledamot
Thomas Elmar Mothes	Ledamot

Sven Tommy Österlind	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

#### Valberedning

Suzanne Lundgren	Sammanställande
Inga-Britt Österlind	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLJAN 17	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

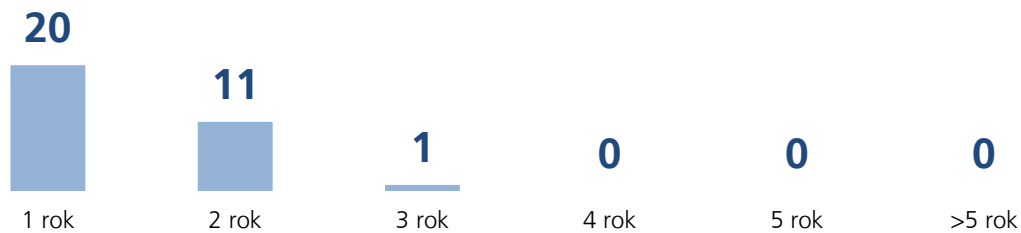
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 838 m<sup>2</sup>, varav 1 493 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 345 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tobak, spel, postservice	93 m <sup>2</sup>	5 år
Kemtvätt	75 m <sup>2</sup>	3 år
Restaurang	177 m <sup>2</sup>	3 år

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takreovering	2014	Avslutat 2015
Fjärrvärme Undercentral	2012 - 2013	Avslutat jan 2013
Trapphusmålning	2011 - 2012	Genomfört jan 2012
Trapphusbelysning, lågenergi	2011 - 2012	Genomfört
Fasad & Fönster reovering	2009 - 2010	Gårdsfasad och fönster klart dec 2009, gatufasad klar maj 2010
Energideklaration	2008	Genomförd
Byte av hissmotor och styrelektronik	2007	Genomfört under mars 2007
Rörstambyte	2002 - 2003	Avslutat
Elstambyte	2002 - 2003	Avslutat

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

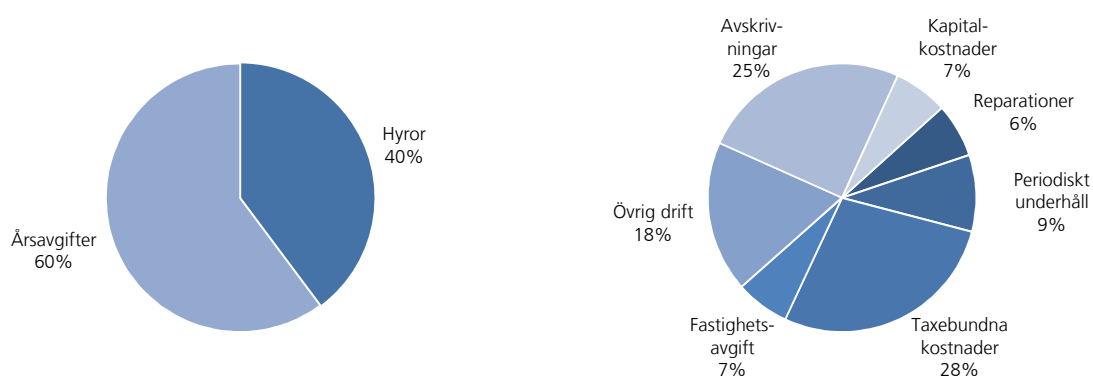
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice
Redovisning och fastighetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 666 693</b>	<b>2 292 549</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 578 404	1 703 157
Finansiella intäkter	269	4 180
Minskning kortfristiga fordringar	86 795	0
	<b>1 665 468</b>	<b>1 707 337</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	965 023	877 699
Finansiella kostnader	91 740	120 050
Ökning av kortfristiga fordringar	0	88 892
Minskning av långfristiga skulder	103 125	1 125 125
Minskning av kortfristiga skulder	66 466	121 427
	<b>1 226 354</b>	<b>2 333 193</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 105 807</b>	<b>1 666 693</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>439 114</b>	<b>-625 856</b>

\*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	670	670	670	670
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	8 262	8 732	8 329	8 182
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 912	5 984	6 778	6 875
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	21	20	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	145	143	123	157
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	21	23	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	50	65	117	163
Soliditet (%)	73	73	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	166	354	-455	106
Nettoomsättning (tkr)	1 578	1 613	1 581	1 568

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 493 m<sup>2</sup> bostäder och 345 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	21 643 891	0	0	21 643 891
Upplåtelseavgifter	3 236 149	0	0	3 236 149
Fond för yttre underhåll	235 686	126 741	0	108 945
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>25 115 726</b>	<b>126 741</b>	<b>0</b>	<b>24 988 985</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 142 144	-126 741	353 979	-1 369 382
Årets resultat	166 301	166 301	-353 979	353 979
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-975 843</b>	<b>39 560</b>	<b>0</b>	<b>-1 015 403</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>24 139 883</b>	<b>166 301</b>	<b>0</b>	<b>23 973 582</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	166 301
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 015 403
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 741
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-975 843</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-975 843</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 577 704	1 613 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	700	89 757
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 578 404</b>	<b>1 703 157</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-868 022	-779 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 001	-98 183
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-355 609	-355 609
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 320 632</b>	<b>-1 233 308</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>257 772</b>	<b>469 849</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269	4 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 740	-120 050
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 471</b>	<b>-115 870</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>166 301</b>	<b>353 979</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>166 301</b>	<b>353 979</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7 30 748 347	31 103 956
Maskiner och inventarier	Not 8 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>30 748 347</b>	<b>31 103 956</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>30 751 147</b>	<b>31 106 756</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 112	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 1 179 357	777 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	89 396
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 181 469</b>	<b>866 612</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	981 546	944 084
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>981 546</b>	<b>944 084</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 163 015</b>	<b>1 810 696</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>32 914 162</b>	<b>32 917 452</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 880 040	24 880 040
Fond för yttre underhåll	Not 12	235 686	108 945
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 115 726</b>	<b>24 988 985</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 142 144	-1 369 382
Årets resultat		166 301	353 979
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-975 843</b>	<b>-1 015 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 139 883</b>	<b>23 973 582</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 354 350	8 342 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 354 350</b>	<b>8 342 375</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	22 400	137 500
Leverantörsskulder		68 619	153 764
Skatteskulder		173 972	165 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	154 938	145 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>419 929</b>	<b>601 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 914 162</b>	<b>32 917 452</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	200 år	200 år
Stambyte	40 år	40 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
Fjärrvärme	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	949 759	949 759
Hyror bostäder	111 734	111 734
Hyror lokaler	516 177	551 864
Öresutjämning	34	43
	<b>1 577 704</b>	<b>1 613 400</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Försäkringsersättning	0	89 396
Övriga intäkter	700	361
	<b>700</b>	<b>89 757</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	35 054	33 316
	Fastighetskötsel beställning	10 921	7 337
	Fastighetskötsel gård beställning	1 469	0
	Snöröjning/sandning	13 923	0
	Städning entreprenad	30 000	30 000
	Mattvätt/Hyrmattor	6 180	6 073
	Sotning	0	1 604
	Hissbesiktning	5 276	1 490
	Myndighetstillsyn	6 420	0
	Serviceavtal	3 684	7 200
	Förbrukningsmateriel	1 225	0
		<b>114 152</b>	<b>87 020</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	10 583	0
	Tvättstuga	2 063	55 439
	Lås	11 785	800
	VVS	38 201	0
	Hiss	12 055	24 431
	Fönster	0	5 544
	Skador/klotter/skadegörelse	3 938	0
	Vattenskada	13 959	104 396
		<b>92 584</b>	<b>190 610</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	87 793	0
	VVS	42 030	0
		<b>129 823</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	42 307	38 667
	Värme	267 150	261 849
	Vatten	46 138	37 931
	Sophämtning/renhållning	33 248	31 124
	Grovsopor	4 840	4 600
		<b>393 683</b>	<b>374 171</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	30 213	28 626
	Kabel-TV	16 521	16 163
		<b>46 734</b>	<b>44 789</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>91 046</b>	<b>82 926</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>868 022</b>	<b>779 516</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	3 037	2 754
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 025
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Föreningskostnader	244	465
	Förvaltningsarvode	71 957	69 138
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	1 496	2 184
	Konsultarvode	0	254
	Tidningar facklitteratur	318	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
		<b>97 001</b>	<b>98 183</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	81 537	81 537
	Förbättringar	274 071	274 071
		<b>355 609</b>	<b>355 609</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 917 831	34 505 831
	Nyanskaffningar	0	412 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 917 831</b>	<b>34 917 831</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 813 875	-3 458 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-355 609	-355 609
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 169 484</b>	<b>-3 813 875</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 748 347</b>	<b>31 103 956</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 175 000	17 235 000
	Taxeringsvärde mark	25 072 000	19 080 000
		<b>42 247 000</b>	<b>36 315 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	37 200 000	32 000 000
	Lokaler	5 047 000	4 315 000
		<b>42 247 000</b>	<b>36 315 000</b>

<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	37 276	37 276
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 276</b>	<b>37 276</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-37 276	-37 276
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 276</b>	<b>-37 276</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	55 096	54 607
	Klientmedel hos SBC	1 124 261	722 609
		<b>1 179 357</b>	<b>777 216</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Upplupen försäkringsersättning	0	89 396
		<b>0</b>	<b>89 396</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	108 945	506 260
	Reservering enligt stadgar	126 741	108 945
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-506 260
	<b>Vid årets slut</b>	<b>235 686</b>	<b>108 945</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,000 %	0	2 580 000	Lånet löst
Nordea	0,000 %	0	2 399 875	Lånet löst
Nordea	1,880 %	3 500 000	3 500 000	2015-11-18
Nordea	0,441 %	4 876 750	0	2017-11-27
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 376 750</b>	<b>8 479 875</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 400	-137 500	
		<b>8 354 350</b>	<b>8 342 375</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 264 750 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 802 000	11 802 000

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	10 435	11 925
	Förutbetalda avgifter och hyror	144 503	133 286
		<b>154 938</b>	<b>145 211</b>

---

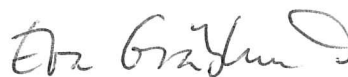
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 6 / 3 2017



Peter Fredrik Mickael Folkesson  
*Ledamot*



Eva Kristina Gräslund  
*Ledamot*



Tor Martin Johansson  
*Ledamot*



Thomas Elmar Mothes  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2017



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Erstagatan 23, org.nr 769605-6394.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella  
resultat 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 god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland de betydande brister i den interna  
kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 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  
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.

Cl



## **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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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.

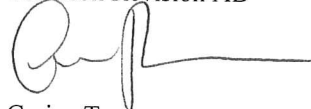
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 grunder 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 14 mars 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson