

# Årsredovisning

för

# Brf Tulehöjden

769613-7566

Räkenskapsåret

2016

W

Styrelsen för Brf Tulehöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 augusti 2015.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan 28 i Sundbybergs kommun under 2008. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning våren 2009.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 5 eller 6 våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 4 901,5 kvm. Föreningen disponerar 47 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 14 st | 2 rum och kök |
| 22 st | 3 rum och kök |
| 14 st | 4 rum och kök |
| 9 st  | 5 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även lägenheternas fasta inredning och egendom för vilka bostadsrättsinnehavarna har underhållsansvar enligt Brf-lagen och föreningens stadgar. Därmed behöver medlemmarna inte ha en egen bostadsrättsförsäkring utan bara försäkra sitt lösöre.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Lötsjöhöjden. Denna omfattar en undercentral, gator med tillhör såsom belysning, parkeringsplatser, VA-ledningar och lekplats. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

#### Fastighetsavgift

Halv fastighetsavgift utgår under perioden 2015-2019.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 114 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 77 000 tkr och markvärdet 37 000 tkr. Värdeår är 2009. *wp*

*wp*

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2017-12-31. Föreningen har tecknat avtal om städning av gemensamma utrymmen med Maries Puts och Städ AB i samråd med Brf Lötsjöhöjden. Det nuvarande avtalet har en rullande löptid på tre månader.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 november 2008.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 721 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut och i enlighet med underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 april 2016 haft följande sammansättning:

|             |                    |                 |
|-------------|--------------------|-----------------|
| Ledamöter   | Lars Nilsson       | Ordförande      |
|             | Patrik Fundin      | Vice ordförande |
|             | Anna Asp           | Kassör          |
|             | Barbro Fredriksson |                 |
|             | Maria Svensk       |                 |
|             | José Herrera       |                 |
|             | Lennart Rignér     |                 |
| Suppleanter | Robert Gistvik     |                 |
|             | Martin Wistedt     |                 |

Barbro Fredriksson, Patrik Fundin och Robert Gistvik har på egen begäran avgått vid årsskiftet.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 (7) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa. *kp*

*W*

Revisorer

Karin Pettersson  
BoRevision i Sverige AB

Ordinarie

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB

Suppleant

Valberedning

Marie Jonsson  
Martina Teodorsson

Hemsida

En hemsida, [www.tulehojden.se](http://www.tulehojden.se), finns. Föreningen har ett e-postkonto, [info@tulehojden.se](mailto:info@tulehojden.se), för att kunna lämna och ta emot information från medlemmarna.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Arbetsdagar har hållits med Lötsjöhöjden bl a för att kratta löv och beskära buskar. Ventilationsfilter har upphandlats av föreningen och delats ut till samtliga medlemmar. Till advent har julgranar med belysning satts upp utanför de tre portarna.

Styrelsen har, tillsammans med Lötsjöhöjden, upphandlat snö- och halkbekämpning samt skötsel av gräsmattor och planteringar från AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar.

Styrelsen beslutade, mot bakgrund av det positiva kassaflödet, att lämna en avgiftsfri månad i april 2016.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2009 och den tekniska statusen är god. Förutom ommålning av trapphusen 2017 planeras inget större underhåll för de närmaste åren. Utredning om laddstolpar har initierats.

Utförda underhållsåtgärder under 2016

Samtliga medlemmars avlopp har spolats under året.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 99 (101) medlemmar. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 8 (10) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskilling på 63 399 kr (54 535 kr). Ingen lägenhet är f n uthyrd i andra hand.

Föreningen är sedan 2012 medlem i Bostadsrätterna och föreningens ordförande är revisorssuppleant i Bostadsrätterna. *mp*

*W*

| <b>Flerårsöversikt tkr</b>        | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Kassaflöde från verksamheten      | 1 490       | 1 066       | 928         | 468         | 625         |
| Nettoomsättning                   | 3 465       | 3 735       | 3 723       | 3 654       | 3 652       |
| Resultat efter finansiella poster | 382         | 129         | -120        | 148         | 197         |
| Avskrivningar                     | 1 050       | 1 050       | 1 049       | 287         | 280         |
| Soliditet (%)                     | 79,84       | 79,35       | 78,57       | 77,75       | 77,74       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)      | 0,87        | 2,15        | 3,37        | 3,64        | 3,64        |
| Lån per kvm boyta (kr)            | 7 855       | 8 100       | 8 468       | 8 876       | 8 876       |
| Fastighetens belåningsgrad (%)    | 19,79       | 20,33       | 21,05       | 21,83       | 21,84       |
| Årsavgift per kvm (kr)            | 721         | 721         | 715         | 700         | 700         |
| Taxeringsvärde                    | 114 000     | 113 000     | 113 000     | 113 000     | 94 000      |
| Amortering av lån                 | 1 200       | 1 800       | 2 003       | 0           | 0           |

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig skuld under året.

#### Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens lån i relation till balansomslutningen

#### Årsavgifter per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Förändring av eget kapital**

|  | <b>Inbetalda<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                   | 152 245 000                   | 117 450                         | 1 369 874                           | 1 111 751                      | 129 273                   | <b>154 973 348</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat |                               |                                 | 303 000                             | -173 727                       | -129 273                  | <b>0</b>           |
| Årets resultat                               |                               |                                 |                                     |                                | 382 132                   | <b>382 132</b>     |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>           | <b>152 245 000</b>            | <b>117 450</b>                  | <b>1 672 874</b>                    | <b>938 024</b>                 | <b>382 132</b>            | <b>155 355 480</b> |

*kp W*

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| balanserat resultat                  | 938 024          |
| årets vinst                          | 382 132          |
|                                      | <b>1 320 156</b> |
|                                      |                  |
| disponeras så att                    |                  |
| reservering fond för yttre underhåll | 303 000          |
| i ny räkning överföres               | 1 017 156        |
|                                      | <b>1 320 156</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

*Mf*

*W*

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not<br/>1</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> |
|--|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |                  |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2                | 3 464 613                         | 3 735 479                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |                  | <b>3 464 613</b>                  | <b>3 735 479</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |                  |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 3                | -1 430 506                        | -1 418 360                        |
| Övriga externa kostnader                         | 4                | -170 374                          | -181 744                          |
| Personalkostnader                                | 5                | -91 436                           | -90 721                           |
| Avskrivningar                                    |                  | -1 050 572                        | -1 050 572                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |                  | <b>-2 742 888</b>                 | <b>-2 741 397</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |                  | <b>721 725</b>                    | <b>994 082</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                        |                  |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |                  | 347                               | 940                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |                  | -339 940                          | -865 749                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |                  | <b>-339 593</b>                   | <b>-864 809</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |                  | <b>382 132</b>                    | <b>129 273</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                            |                  | <b>382 132</b>                    | <b>129 273</b>                    |

*718*  
*W*

## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

193 560 349

194 610 921

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**193 560 349**

**194 610 921**

**Summa anläggningstillgångar**

**193 560 349**

**194 610 921**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

7

929 611

601 597

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

93 766

90 538

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 023 377**

**692 135**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

8 722

9 972

**Summa kassa och bank**

**8 722**

**9 972**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 032 099**

**702 107**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**194 592 448**

**195 313 028**



## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

152 362 450

152 362 450

Fond för yttre underhåll

1 672 874

1 369 874

**Summa bundet eget kapital**

**154 035 324**

**153 732 324**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

938 024

1 111 751

Årets resultat

382 132

129 273

**Summa fritt eget kapital**

**1 320 156**

**1 241 024**

**Summa eget kapital**

**155 355 480**

**154 973 348**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

38 500 000

39 700 000

**Summa långfristiga skulder**

**38 500 000**

**39 700 000**

#### Kortfristiga skulder

Depositionsavgifter

10 122

10 122

Leverantörsskulder

168 763

134 579

Skatteskulder

74 045

36 639

Övriga skulder

21 079

20 605

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

462 959

437 735

**Summa kortfristiga skulder**

**736 968**

**639 680**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**194 592 448**

**195 313 028**

*Handwritten signature*

## Kassaflödesanalys

|   | Not<br>1 | 2016-01-01<br>-2016-12-31 | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |          | 382 132                   | 129 273                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 1 050 572                 | 1 050 572                 |
| Förändring skatteskuld/fordran  |          | 588                       | 0                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>1 433 292</b>          | <b>1 179 845</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |          | 0                         | -2 000                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |          | -3 229                    | -7 372                    |
| Förändring av leverantörsskulder  |          | 34 184                    | -65 120                   |
| Förändring av kortfristiga skulder  |          | 25 700                    | -38 873                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>1 489 947</b>          | <b>1 066 480</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |          |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |          | 0                         | -40 353                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |          | <b>0</b>                  | <b>-40 353</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |          |                           |                           |
| Förändring av långfristiga skulder  |          | -1 200 000                | -1 800 000                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>-1 200 000</b>         | <b>-1 800 000</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |          | <b>289 947</b>            | <b>-773 873</b>           |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |          |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |          | 609 233                   | 1 383 106                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |          | <b>899 180</b>            | <b>609 233</b>            |

*Handwritten signature*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

|                | 2016             | 2015             |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter    | 3 237 652        | 3 531 984        |
| Hysesintäkter  | 226 960          | 203 493          |
| Öresavrundning | 1                | 2                |
|                | <b>3 464 613</b> | <b>3 735 479</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2016             | 2015             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 41 952           | 40 908           |
| Trädgårdsskötsel                  | 85 879           | 105 366          |
| Kostnader i samband med städdagar | 438              | 259              |
| Städkostnader                     | 70 976           | 58 540           |
| Hyra av entrémattor               | 10 445           | 10 124           |
| Snöröjning/sandning               | 62 610           | 58 316           |
| Hisskostnader                     | 20 497           | 23 657           |
| Besiktningkostnader               | 10 765           | 2 025            |
| Reparationer                      | 28 282           | 52 597           |
| Hissreparationer                  | 3 369            | 6 601            |
| Trädgård och utemiljö             | 0                | 609              |
| Planerat underhåll                | 51 885           | 67 783           |
| Fastighetsel                      | 79 931           | 79 246           |
| Uppvärmning                       | 475 855          | 431 422          |
| Vatten och avlopp                 | 108 985          | 108 733          |
| Avfallshantering                  | 103 436          | 100 858          |
| Försäkringskostnader              | 65 710           | 62 052           |
| Bredband                          | 183 540          | 183 312          |
| Förbrukningsinventarier           | 0                | 8 384            |
| Förbrukningsmaterial              | 25 951           | 17 568           |
|                                   | <b>1 430 506</b> | <b>1 418 360</b> |

*m w*

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                 | 2016           | 2015           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift                | 37 406         | 36 639         |
| Hemsida                         | 4 203          | 4 501          |
| Porto                           | 2 769          | 4 615          |
| Föreningsgemensamma kostnader   | 850            | 830            |
| Revisionsarvode                 | 18 125         | 17 838         |
| Ekonomisk förvaltning           | 95 684         | 94 560         |
| Bankkostnader                   | 2 920          | 3 750          |
| Medlems-/föreningsavgifter      | 5 860          | 5 860          |
| Övriga administrationskostnader | 2 557          | 13 151         |
|                                 | <b>170 374</b> | <b>181 744</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2016          | 2015          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 72 503        | 70 500        |
| Sociala avgifter | 18 933        | 20 221        |
|                  | <b>91 436</b> | <b>90 721</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 121 702 353        | 121 662 000        |
| Inköp   |                    | 40 353             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>121 702 353</b> | <b>121 702 353</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 177 432         | -2 126 860         |
| Årets avskrivningar                             | -1 050 572         | -1 050 572         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 228 004</b>  | <b>-3 177 432</b>  |
| Redovisat värde mark                            | 76 086 000         | 76 086 000         |
| <b>Redovisat värde mark</b>                     | <b>76 086 000</b>  | <b>76 086 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>193 560 349</b> | <b>194 610 921</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 77 000 000         | 76 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 37 000 000         | 37 000 000         |
|   | <b>114 000 000</b> | <b>113 000 000</b> |

*Handwritten signature*

### Not 7 Övriga fordringar

|                            | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                | 39 154         | 2 336          |
| Avräkningskonto förvaltare | 890 457        | 599 261        |
|                            | <b>929 611</b> | <b>601 597</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring  | 11 039        | 10 514        |
| Entrémattor           | 2 633         | 2 546         |
| Ekonomisk förvaltning | 26 438        | 23 921        |
| Bredband              | 45 968        | 45 885        |
| Avfallshantering      | 1 828         | 1 812         |
| Föreningsavgift       | 5 860         | 5 860         |
|                       | <b>93 766</b> | <b>90 538</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2016-12-31 | Lånebelopp<br>2015-12-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 0,79           | 2016-12-01                | 0                        | 400 000                  |
| Stadshypotek | 0,99           | 2018-12-01                | 12 000 000               | 12 000 000               |
| Stadshypotek | 0,99           | 2018-12-01                | 1 000 000                | 1 000 000                |
| Stadshypotek | 0,79           | 2017-12-01                | 13 000 000               | 13 000 000               |
| Stadshypotek | 0,99           | 2019-12-01                | 12 500 000               | 13 300 000               |
|              |                |                           | <b>38 500 000</b>        | <b>39 700 000</b>        |

Vid omförhandlingar av lån gjordes engångsamortering med 1 200 000 kr.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 28 610         | 28 008         |
| Styrelsearvoden                 | 35 000         | 35 000         |
| Sociala avgifter                | 10 997         | 10 997         |
| Revision                        | 17 000         | 17 000         |
| Fastighetsel                    | 8 695          | 8 734          |
| Fjärrvärme                      | 62 545         | 0              |
| Fastighetsskötsel               | 3 496          | 8 200          |
| Snö- och halkbekämpning         | 5 520          | 5 660          |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 291 096        | 324 136        |
|                                 | <b>462 959</b> | <b>437 735</b> |

*[Handwritten signature]*

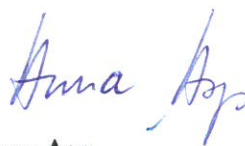
**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 45 503 000        | 45 503 000        |
|                        | <b>45 503 000</b> | <b>45 503 000</b> |

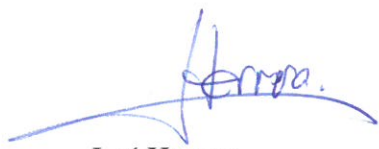
Sundbyberg 2017-03-07



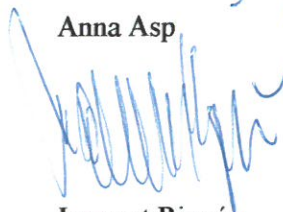
Lars Nilsson



Anna Asp



José Herrera



Lennart Rignér



Maria Svensk

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-10



Karin Pettersson  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tulehöjden, org.nr. 769613-7566

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tulehöjden 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 tvekel 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.



# BoRevision

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tulehöjden för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### 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 trygghetssätt.

### 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:

- företaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### Övrig upplysning

Undertecknad revisor är ej vid namn vald av stämman.

Stockholm den 10 / 3 2017



Karin Pettersson

BoRevision AB