

ÅRSREDOVISNING 2016

BRF Rörstrand 29-37



Förvaltningsberättelse

| | |
|------------------------------|---|
| Information om verksamheten | 3 |
| Fastighetens tekniska status | 4 |
| Kommentarer ekonomi | 6 |
| Flerårsöversikt | 8 |

Ekonomi

| | |
|--------------------------|----|
| Resultaträkning | 9 |
| Tillgångar | 10 |
| Eget kapital och skulder | 11 |
| Tilläggsupplysningar | 12 |
| Noter | 13 |

Handwritten marks and signatures in the bottom right corner.

Styrelsen för Brf Rörstrand 29-37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens tre fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-05-26.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Leran 8, 9 och 12 bebyggdes 1927-29 och är belägna i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2000-06-02 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheterna finns tre bostadshus innehållande 114 lägenheter, varav fyra är hyreslägenheter, samt tio lokaler. Dessutom finns 26 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kokvrå

8 st 1 rum och kök

57 st 2 rum och kök

25 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

1 st 7 rum och kök

Total bostadsyta 8220 kvm

Total lokalyta 2208 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-17 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Henrik Danckwardt ordförande

Håkan Andreasson

Stina Brockman

Richard Cloughton

Karin Victorin

Suppleant

Christer Andersson

Revisorer

Anna Lemmel, Grant Thornton

Margaretha Hertelius, förtroendevald revisor

Valberedning

Ylva Lööf

Karin Dufwa

Björn Johansson

BRF Rörstrand 29-37

Org.nr 769603-3369

[Handwritten signatures and initials]

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har sju (tio) överlåtelse ägt rum förutom de tre nya lägenheterna. Dessutom har styrelsen beviljat fyra andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 110 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning. Lägenhetsförteckningen hanteras av Storholmen Förvaltning.

Stefan Mether (boende i 33A) är anställd som samordnare för samtliga underhålls-, renoverings- och skadefrågor. Arbetet innefattar bl.a. att administrera, leda och samordna alla projekt i fastigheten, nyckelhantering, rapportering till och medverka på alla styrelsemöten, hantering av försäkringsfrågor, telefonjour för de boende, uppdatera hemsidan, informera boende, mäklarkontakter, kontakt med myndigheter, förvaring av bokföring och korrespondens mm. Han har för detta arbete erhållit 21 000 kr/månad exklusive sociala avgifter.

Fastighetens tekniska status

Sedan huset köptes av Skandia år 2000 har följande större renoveringar och investeringar genomförts:

Renovering av fasader och ytterfönster

Omläggning av två gårdar

Omläggning av tak

Successivt byte av rörstammar i samband med badrumsrenoveringar

Byte av el-stammar

Balkonger mot innergården (fönstren sparade)

Reparation av en del av fasaden mot innergården.

Ny dörröppnare mot innergården

Stadsnät för internet har installerats i fastigheten. Stockholms Kommun står för kostnaden.

Ny uppvärmning av stuprör

Reparation av tätskikt på Kungsbalkongerna

Stenramp för barnvagnar i 31:ans uppgång

Nytt expansionskärl i källaren för fjärrvärme

Utrymningsvägar och utrymningsdörrar i nedre garaget

Nya ventiler och delvis nya rör som har med fastighetens uppvärmning och avlopp att göra

Steg ett i en behandling av insidan av befintliga rör i värmesystemet inledd

Reparation av delar av fasaden

Diverse plåtarbeten såsom fönsterbleck, skyddsplåtar på fasaden och stuprör

Målning av de stora fönstren mot garaget

Renovering och målning av fönster i tvättstugan

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

Renovering av 3 stora vindfönster
Översyn och kartläggning av skador på fasaden
Översyn och kartläggning av fastighetens samtliga fönster
Ett antal tätningsarbeten har genomförts med hittills lyckat resultat. Gäller både lokaler och fasad.
Filterkorgar installerade i tvättstugan

2015

En ny hiss har installerats i uppgång 29. Den enda hissen med en röst som talar om vilket plan man anländer till.

Renovering av resterande fönster i uppgång 35 är slutfört.

Renovering av fönster/dörrar i 33A och 33B har också slutförts. Det betyder att allt går enligt underhållsplanen. Resterande uppgångar, 29-31, görs under 2016. Det som sedan återstår är en del dörrar på vädringsbalkonger och dörrar ut mot innergården.

Den stora lokalen (Porslinsfabriken) är uthyrd och kommer användas till utställning/försäljning av exklusiva möbler. Även en del foto och konstutställningar kan äga rum.

Vår konstnär Torsten Jurell, som hyrde en av lokalerna som nu ska bli lägenhet, har fått ny lokal inom fastigheten.

En ny terrass har byggts högst upp i 33B och därmed har hela det planet ett enhetligt utseende ut mot innergården.

Vi har fått delvis ny numrering på en del av ingångarna till lokaler med in/utgång mot gatan. 39, 39A, 39B och 39C. Anledningen till indelningen beror på att det runda garaget har nr. 41.

Ett flertal byggmöten har hållits för de nya lägenheterna där planering för färger, belysning, golvmaterial och dörrar har genomförts i samarbete med projektledaren, PKH AB.

Byggstarten fördröjdes med två månader på grund av att Fortum tog lång tid på sig att flytta en el-servis.

2016

Föreningen har byggt om vad som tidigare var lokaler till tre lägenheter på nedre botten i byggnaden med ingång från Rörstrandsgatan 31 A. Alla tre lägenheterna är sålda och inflyttning har skett i samtliga.

Föreningen har tagit in en ny bredbandsleverantör, Stockholms Stadsnät. I och med detta erbjuder Föreningen ett fibernätverk på 700-1000 mBit/sek för 150 kronor per månad.

En stor översyn av byggnadens brandskydd har genomförts. Utrymningsvägar har markerats med skyltar och brandutrustning samt larm har installerats enligt de nya obligatoriska regler som gäller för byggnader i innerstaden.

Föreningens hemsida har gjorts om för större tillgänglighet och mer innehåll.

Innergårdens problem med förhöjningar i ytskiktet har noggrant undersökts. En del av gården har bilats upp för att undersöka konstruktionen. I samband med detta har framkommit att innergården från början är felkonstruerad. Ytterligare åtgärder måste vidtagas och denna utgift kommer att belasta Föreningen eftersom garantin har gått ut.

Avloppsrören i byggnaden har testats av Avloppsteknik AB och styrelsen kommer att få en genomgång av resultatet.

I samband med byggnation av nya lägenheter byggdes även en ny brandsluss nere i garaget.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Utrymningskorridor och trappa från de nya lägenheterna har målats. Utvändiga portar har målats om i en mörkare nyans som bättre som bättre stämmer överens med byggnadens övriga färgsättning.

Alla lokaler med ingång från Rörstrandsgatan har fått ventilation installerad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Ventilationssystemet har sotats och fönsterventiler har installerats och ett elektroniskt bokningssystem för tvättstugan har tagits i bruk.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Medlemmarna är själva skyldiga enligt föreningens stadgar, att inneha hemförsäkring med tilläggförsäkring för bostadsrätt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och fond för yttre underhåll.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1268 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pansättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pansättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Föreningens ekonomi

Intäkterna har varit något högre än föregående år beroende på intäktsbortfallet avseende Porslinsfabriken föregående år.

I första hand har underhållskostnaderna ökat jämfört med budget främst beroende på att fönsterrenoveringarna blivit dyrare. Skälet till detta är att fönsterkarmarna varit i sämre skick än vad vi trodde. Dessutom har innergården reparerats. I bokslutet har vi liksom föregående år använt de nya avskrivningsreglerna vilket innebär väsentligt kortare avskrivningstid på byggnaden. Totalt innebär detta att resultatet är 724 tkr sämre än budget. I årsbokslutet föreslår styrelsen att reparationsfonden används för att täcka upp större delen av årets reparationer. Tack vare relativt låga driftskostnader har vi ett tillfredställande resultat.

Under året har tre nya lägenheter färdigställt och överlåtits. Intäkterna av detta 10.824 tkr har förts direkt mot eget kapital och således inte påverkat årets resultat. Av överskottet har 4 000 tkr används

m
la
✱

till att avbetala på föreningens skulder.

Årets kassaflöde exklusive överskott lägenhetsöverlåtelser uppgår till 884 tkr. På grund av de nya avskrivningsreglerna på byggnader som vi numera tillämpar påverkas resultatet som ovan nämnds negativt. Därför blir det allt viktigare att följa kassaflödet. Ett sätt att åskådliggöra detta visas i nedanstående uppställning;

| Kassaflöde (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|---------|--------|---------|
| Likvida medel årets början | 4 028 | 5 244 | 4 088 |
| Inbetalningar | 6 350 | 6 705 | 6 498 |
| Amortering | -4 000 | | |
| Investeringar | -3 536 | -2 198 | - 1 411 |
| Övriga utbetalningar | - 5 231 | -5 723 | - 3 931 |
| Inbet lägenhetsöverlåt. | 10 824 | | |
| Likvida medel vid årets slut | 8 435 | 4 028 | 5 244 |
| Årets förändring av likvida medel | 4 407 | -1 216 | 1 156 ✓ |

| Flerårsöversikt (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 090 | 5 864 | 6 359 | 6 312 | 6 558 |
| Res. efter fin. poster | -1 304 | -1 134 | -248 | 379 | 849 |
| Reservering yttre rep. fond | 613 | 613 | 613 | 613 | 535 |
| Saldo yttre rep fond | 11 835 | 12 914 | 12 301 | 11 688 | 11 152 |
| Kassalikviditet % | 490 | 447 | 337 | 516 | 328 |
| Årsavgift bostäder kr/kvm | 338 | 321 | 321 | 333 | 370 |
| Genomsnittlig skuldränta | 0,8 | 0,9 | 2,6 | 3 | 3 |

Förändringar eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond för yttr underhåll | Upplåtelse. avgifter | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 96 767 712 | 12 914 410 | 17 198 428 | 580 603 | -1 134 049 |
| Ökning insatskapital | 1 861 426 | | | | |
| Ökning av upplåtelse.avg | | | 8 963 304 | | |
| lanspråktagande yttre fond | | -1 693 000 | | 1 693 000 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | 613 200 | | -1 747 249 | 1 134 049 |
| Årets resultat | | | | | -1 304 414 |
| Belopp vid årets utgång | 98 629 138 | 11 834 610 | 26 161 732 | 526 354 | -1 304 414 |

Till föreningsstämmans förfogande står:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserad vinst | 526 354 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -613 200 |
| Årets förlust | -1 304 414 |
| | -1 391 260 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------|
| lanspråktagande fond för yttre underhåll | 1 776 000 |
| i ny räkning överföres | 384 740 |

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

W
L
S
14

| Resultaträkning | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 6 278 333 6 278 333 | 6 053 648 6 053 648 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -4 216 940 | -3 867 652 |
| Förvaltningskostnader | 3 | -277 992 | -413 969 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -409 480 | -320 728 |
| Arvoden och löner | 4 | -458 798 | -390 199 |
| Föreningens övriga kostnader | | -90 027 | -99 004 |
| | | -5 453 237 | -5 091 551 |
| Driftnetto | | 825 096 | 962 096 |
| Föreningens avskrivningar | | | |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5, 6 | -2 053 104 | -1 981 812 |
| Resultat efter investeringar och avskrivningar | | -1 228 008 | -1 019 716 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 337 | 11 235 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -77 744 | -125 568 |
| | | -76 407 | -114 333 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 304 414 | -1 134 048 |
| Resultat före skatt | | -1 304 414 | -1 134 049 |
| Årets resultat | | -1 304 414 | -1 134 049 |

m. Blom
12/12
12/12

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 138 283 519 | 134 908 119 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 0 | 44 872 |
| Pågående nyanläggningar | 9 | 0 | 1 846 925 |
| | | 138 283 519 | 136 799 916 |
| Summa anläggningstillgångar | | 138 283 519 | 136 799 916 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 1 113 |
| Övriga fordringar | | 12 009 | 77 099 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 82 078 | 87 036 |
| | | 94 087 | 165 248 |
| Kassa och bank | | 8 434 778 | 4 027 860 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 528 865 | 4 193 108 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 146 812 384 | 140 993 024 |

ms
CF
12

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 124 790 870 | 113 966 140 |
| Fond för yttre underhåll | | 11 834 610 | 12 914 410 |
| | | 136 625 480 | 126 880 550 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 526 354 | 580 603 |
| Årets resultat | | -1 304 414 | -1 134 049 |
| | | -778 060 | -553 446 |
| Summa eget kapital | | 135 847 420 | 126 327 104 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 9 225 000 | 13 225 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 265 508 | 231 331 |
| Aktuella skatteskulder | | 103 537 | 19 631 |
| Övriga skulder | | 380 170 | 99 911 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 990 749 | 1 090 047 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 739 964 | 1 440 920 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 146 812 384 | 140 993 024 |

W
10/12
14

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelat 1,36 – 8,45 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Handwritten initials and scribbles in the bottom right corner.

NOT 5**Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, komponentuppdelat 1,36 – 8,45

NOT 6**Avskrivningar**

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader, renoveringar/underhåll | 2 008 232 | 1 920 481 |
| Inventarier | 44 872 | 61 331 |
| | 2 053 104 | 1 981 812 |

NOT 7**Byggnader och mark**

| | 2016 | 2015 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 95 600 912 | 95 600 912 |
| Mark | 50 379 322 | 50 379 322 |
| Anskaffningar/omklassificering | 5 383 632 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 151 363 866 | 145 980 234 |
| Ingående avskrivningar | -11 072 115 | -9 151 634 |
| Årets avskrivningar | -2 008 232 | -1 920 481 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -13 080 347 | -11 072 115 |
| Utgående redovisat värde | 138 283 519 | 134 908 119 |
| Taxeringsvärden byggnader | 86 400 000 | 90 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 159 600 000 | 114 200 000 |
| | 246 000 000 | 204 400 000 |

w7
HAR
W

NOT 11**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 9 516 | 4 142 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 718 857 | 682 039 |
| Övriga interimsskulder | 236 776 | 378 266 |
| Beräknat arvode revision | 25 600 | 25 600 |
| | 990 749 | 1 090 047 |

NOT 12**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Se avsnitt i förvaltningsberättelsen sid 6.

Stockholm den 4 / 4 2017



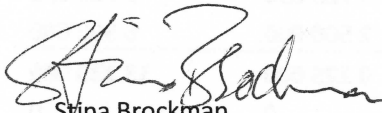
Henrik Danckwardt



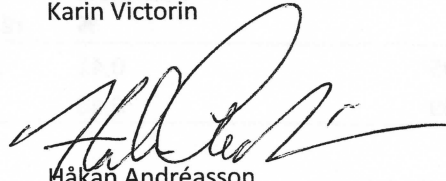
Richard Cloughton



Karin Victorin

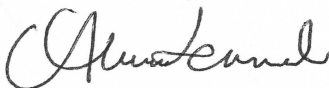


Stina Brockman

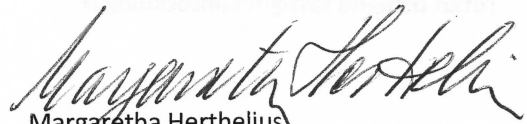


Håkan Andréasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 / 4 2017



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor



Margaretha Herthelius
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37
Org.nr. 769603-3369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 för år 2016.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

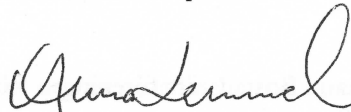
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2017



Anna Lemmel

Auktoriserad revisor



Margaretha Herthelius

Förtroendevald revisor