

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svärdlängen 7

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 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kent Robin Zetterman	Ordförande
Anna Kaarina Puhakka	Kassör
Johan Mikael Kenneth Eriksson	Ledamot
Monica Hult Zetterlund	Ledamot
Anders Mattias Lundin	Ledamot
Mats Ola Norberg	Ledamot
Annika Birgitta Sjögren	Ledamot

Dennis Liljedahl	Suppleant
Ronnie Matias Vanhatapio	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Mikael Kenneth Eriksson, Monica Hult Zetterlund, Dennis Liljedahl, Anders Mattias Lundin, Anna Kaarina Puhakka, Ronnie Matias Vanhatapio och Kent Robin Zetterman.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elizabeth Löchting

Ordinarie Extern

Löchting revision AB

Valberedning

Fredrik Hellner

Jenny Spångberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
StockholmSvärdlången 7	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2046.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 4 flerbostadshus.

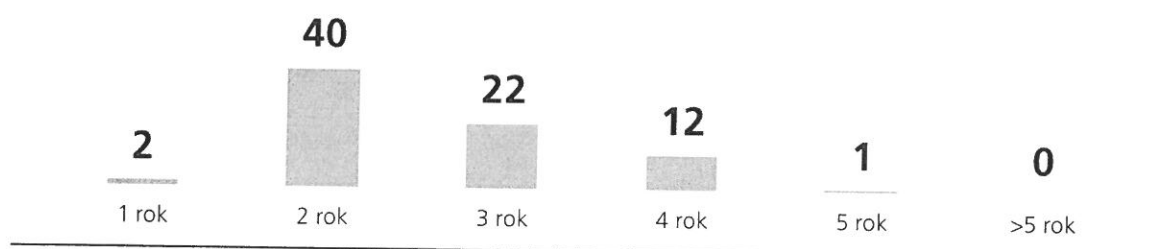
Värdeåret är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 522 m², varav 5 031 m² utgör lägenhetsyta och 491 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förvaring	25 m ²	2017-09-30
Förvaring	15 m ²	Löpande
Förvaring	12 m ²	Löpande
Förvaring	19 m ²	2016-04-30
Förvaring	26 m ²	Löpande
Förvaring	16 m ²	Löpande
Förvaring	55 m ²	2016-03-31
Ventilationsföretag	238 m ²	2017-09-30

EL

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2015	
Installation av fastighetsnät för bredband	2014	
Byte av fjärrvärmeanläggning	2011	
Renovering av tak, fasader och balkonger samt tilläggsisolering vindar och fasader.	2010 - 2011	
Dränering och omläggning av garageplan	2009	
Byte av portar	2009	Skedviksvägen 1 & Årstavägen 66
Renovering av hissar	2009	
Fönster	2003	
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av maskiner i tvättstugor	2016-2019	Ej fastställt när men planerat inom 4 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

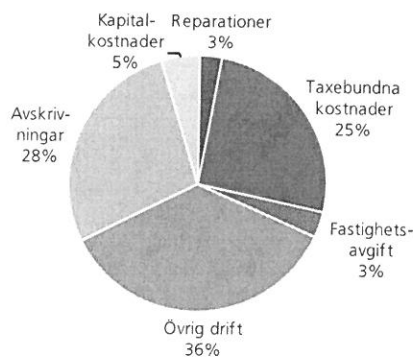
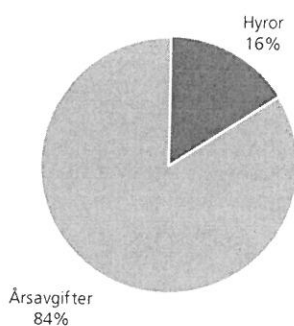
EL

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDAMEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 078 063	1 420 930
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 603 906	3 674 492
Finansiella intäkter	552	1 975
Ökning av kortfristiga skulder	0	127 600
	3 604 458	3 804 067
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 403 659	2 482 264
Finansiella kostnader	170 095	387 597
Ökning av kortfristiga fordringar	12 624	2 072
Minskning av långfristiga skulder	275 000	275 000
Minskning av kortfristiga skulder	95 446	0
	2 956 824	3 146 934
LIKVIDAMEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 725 697	2 078 063
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	647 634	657 133

*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.

EL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året sagt upp SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB både som teknisk och ekonomisk förvaltare. Detta på grund av att vi inte har varit nöjda med varken kvalitet eller pris. Den tekniska förvaltningen byts redan den 1 maj 2017 och den nya förvaltaren är Mats Pedersen, som tidigare förvaltat huset. Vi är mycket glada att hälsa Mats tillbaka då hans kunskap om huset är stor.

Den ekonomiska förvaltningen kommer att upphandlas under våren och vi avslutar med SBC vid årsskiftet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelser under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 18 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	650	650	633
Hyror/m ² hyresrättsyta	713	660	659	772
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 717	2 841	2 901	4 535
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	18	22
Värmekostnad/m ² totalyta	110	107	92	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	17	15	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	70	71	112
Soliditet (%)	80	79	79	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	43	-181	-472	-452
Nettoomsättning (tkr)	3 593	3 668	3 667	3 674

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 031 m² bostäder och 491 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 293 125	0	0	36 293 125
Upplåtelseavgifter	17 334 630	0	0	17 334 630
Fond för yttre underhåll	1 219 402	266 409	-109 100	1 062 093
S:a bundet eget kapital	54 847 157	266 409	-109 100	54 689 848
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 089 887	-266 409	-72 189	-751 289
Årets resultat	42 811	42 811	181 289	-181 289
S:a ansamlad förlust	-1 047 076	-223 598	109 100	-932 578
S:a eget kapital	53 800 081	42 811	0	53 757 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	42 811
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-823 478
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 409
summa balanserat resultat	-1 047 076

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-1 047 076

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 593 367	3 667 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 539	6 877
Summa rörelseintäkter		3 603 906	3 674 492
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 889 577	-2 026 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 374	-415 011
Personalkostnader	Not 6	-59 708	-40 530
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-987 894	-987 894
Summa rörelsekostnader		-3 391 553	-3 470 158
RÖRELSERESULTAT		212 353	204 334
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		552	1 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 095	-387 597
Summa finansiella poster		-169 543	-385 622
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		42 811	-181 289
ÅRETS RESULTAT		42 811	-181 289

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8	
	64 540 531	65 528 425
Summa materiella anläggningstillgångar	64 540 531	65 528 425
SUMMAANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	64 540 531	65 528 425
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 863	3 896
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	
	2 648 925	1 984 548
Summa kortfristiga fordringar	2 652 788	1 988 444
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	109 953	114 039
Summa kassa och bank	109 953	114 039
SUMMAOMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 762 741	2 102 483
SUMMATILLGÅNGAR	67 303 272	67 630 908

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 627 755	53 627 755
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 219 402	1 062 093
Summa bundet eget kapital		54 847 157	54 689 848
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 089 887	-751 289
Årets resultat		42 811	-181 289
Summa fritt eget kapital		-1 047 076	-932 578
SUMMAEGET KAPITAL		53 800 081	53 757 270
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 635 000	12 910 000
Summa långfristiga skulder		12 635 000	12 910 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del avskulder till kreditinstitut	Not 11	300 000	300 000
Leverantörsskulder		175 143	276 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	393 049	386 974
Summa kortfristiga skulder		868 192	963 638
SUMMAEGET KAPITAL OCH SKULDER		67 303 272	67 630 908

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 023 219	3 020 255
Hyror bostäder	317 105	314 745
Hyror lokaler	225 301	303 900
Hyror förråd	22 192	23 159
Kabel-TV intäkter	3 120	3 120
Bredbandsintäkter	2 400	2 400
Öresutjämning	30	36
	3 593 367	3 667 615

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	10 539	6 877
	10 539	6 877

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 853
	Fastighetsskötsel beställning	36 903	28 358
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 250	0
	Snöröjning/sandning	46 673	113 528
	Städning entreprenad	90 807	88 408
	Städning enligt beställning	11 309	10 015
	Mattvätt/Hyrmattor	18 189	15 994
	Hissbesiktning	2 075	2 025
	Gemensamma utrymmen	0	6 875
	Gård	219	1 200
	Serviceavtal	10 120	15 165
	Förbrukningsmateriel	1 219	2 703
	Störningsjour och larm	0	4 165
	Brandskydd	12 511	0
		231 275	290 289
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	19 723	0
	Brf Lägenheter	0	2 053
	Tvättstuga	4 796	20 066
	Sophantering/återvinning	3 656	0
	Entré/trapphus	18 059	0
	Lås	2 570	1 449
	VVS	6 438	1 538
	Elinstallationer	6 177	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 263
	Hiss	36 185	46 430
	Fasad	0	1 413
	Garage/parkering	0	2 094
		97 604	80 305
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	36 000
	VVS	0	73 100
		0	109 100
	Taxebundna kostnader		
	El	109 932	108 588
	Värme	606 105	588 912
	Vatten	110 158	91 526
	Sophämtning/renhållning	82 148	84 574
	Grovsopor	3 391	5 438
		911 734	879 038
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 573	70 976
	Tomträttsavgäld	369 700	369 700
	Kabel-TV	39 545	38 685
	Bredband	75 480	75 480
		533 298	554 841
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 666	113 151
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 889 577	2 026 723

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	0	200
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	2 203	3 906
	Styrelseomkostnader	2 440	0
	Fritids- och trivselkostnader	800	2 278
	Förvaltningsarvode	382 210	367 194
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	4 378	4 039
	Konsultarvode	35 143	6 506
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 250	7 250
		454 374	415 011

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 000	7 800
	Löner	27 720	23 040
	Sociala kostnader	13 988	9 690
		59 708	40 530

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	624 660	624 660
	Förbättringar	363 234	363 234
		987 894	987 894

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 711 014	75 711 014
	Utgående anskaffningsvärde	75 711 014	75 711 014
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 182 589	-9 194 695
	Årets avskrivningar enligt plan	-987 894	-987 894
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 170 483	-10 182 589
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 540 531	65 528 425
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 359 000	47 437 000
	Taxeringsvärde mark	42 444 000	36 307 000
		88 803 000	83 744 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 000 000	82 000 000
	Lokaler	1 803 000	1 744 000
		88 803 000	83 744 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	11 159	11 487
	Skattefordran	6 522	9 037
	Klientmedel hos SBC	2 615 744	1 964 024
	Fordringar	15 500	0
		2 648 925	1 984 548

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 062 093	1 161 414
	Reservering enligt stadgar	266 409	251 232
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-109 100	-350 553
	Vid årets slut	1 219 402	1 062 093

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2016-12-31	2015-12-31	
Nordea	0,330 %	2 735 000	2 810 000	2017-12-04
Nordea	0,340 %	3 700 000	3 800 000	2017-12-27
SEB	1,270 %	6 500 000	6 600 000	2019-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 935 000	13 210 000	
Kortfristig del avskulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
		12 635 000	12 910 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 435 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	30 250 000	30 250 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att sälja föreningslokalen under våren. Vi arbetar också på att bygga om lokalen som tidigare hyrts ut till övernattningslägenhet och gemensamhetslokal. Byggnadslov är inlämnat och byggleddning är upphandlad.

Vi kommer också att byta samtliga radiatorventiler och genomföra värmejustering så snart vädret medger det.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Löner	4 680	0
	Arvoden	5 400	0
	Sociala avgifter	2 979	0
	Ränta	26 137	46 588
	Förutbetalda avgifter och hyror	353 853	340 386
		393 049	386 974

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 24 / 4 2017



Kent Robin Zetterman
Ordförande



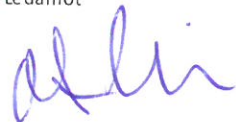
Anna Kaarina Puhakka
Kassör



Johan Mikael Kenneth Eriksson
Ledamot



Monica Hult Zetterlund
Ledamot



Anders Mattias Lundin
Ledamot



Mats Ola Norberg
Ledamot



Annika Birgitta Sjögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2017



Elizabeth Löchting
Extern revisor
Auktörens revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdlängen 7
Org.nr. 769604-7070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdlängen 7 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.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2016-05-12 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

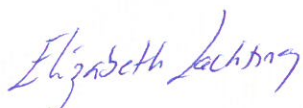
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Norrtälje den 12 maj 2017



Elizabeth Løchting

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR