

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31
Org. Nr: 716417-9165

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-6
- resultaträkning	7
- balansräkning	8-9
- kassaflödeanalys	10
- noter	11-14
- underskrifter	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avse föregående år.

Handwritten notes:
JE 77
MR
15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Timmermannen 31, 1985. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF. Varje lägenhetsinnehavare bör teckna en försäkring med speciellt bostadsrättstillägg som täcker både skador på lösöre och fasta inventarier. då detta ej täcks av föreningens försäkring.

Föreningens byggnad utgörs av femvåningshus med 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2145 kvm, varav 1938 kvm utgör lägenhetsyta. Föreningen äger halva innergården, där gränsen går vid husskarven till intilliggande fastighet.

Lägenhetsfördelning

- 4 st. 1 rum och kök
- 9 st. 1,5 rum och kök
- 11 st. 2 rum och kök
- 4 st. 2,5 rum och kök
- 2 st. 3 rum och kök
- 2 st. 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningensstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3% på fastighetens taxeringsvärde).

Under 2016 har arbetet med ommålning av trappor och dörrar förberetts, ommålningsarbetet beräknas starta våren 2016. Styrelsen har även undersökt möjligheterna med bergvärme, men bedömt det som icke fördelaktigt för föreningen.

Underhållsplanen är en plan och om och när delarna genomförs beror på vad styrelserna under kommande år prioriterar. Nedan återges de större underhållen som bedöms vara de mest närliggande i tid.

JL
TI
EJ
DEN
W

Föreslagen åtgärd	År	Kostnadsuppskattning
Målning av trapphus och dörrar	2017	300 000 kr
Installation av fiber	2017	140 000 kr

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Hairdo	52 kvm	2019-09-30
Fablab	45 kvm	2017-12-31
Emit i Stockholm	110 kvm	2017-12-31

Kontraktet med Hairdo har omförhandlades under 2016 .

Fastighetsförvaltning

Tekab sköter per avtal från våren 2014 löpande serviceåtgärder och fastighetsinspektion. Mickes fönsterputs och städ anlitas för städning av trapphuset och övriga allmänutrymmen. Avtal finns med Fortum för inspektion av värmeanläggningen 2 ggr/år samt en överenskommelse med Tekab om snöskottningstjänster vid behov.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar antogs 2016-09-20.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 32 bostadsrätter, samtliga är upplåtna till medlemmar. Under året har 3 (2) överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning men har under året godkänt 1 (2) andrahandsuthyrningar.

Gemensamma utrymmen

I bottenvången på fastigheten finns en festlokal/övernattningslägenhet kallad Blå Hallen samt en tvättstuga. Lokalerna bokas via respektive kalender på anslagstavlan i porten.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Timmermannen är ansluten till Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC.

 
Timmermannen
Emit 45

Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar och dylikt anslås på föreningens anslagstavla i porten.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 (tre) och högst 7 (sju) ledamöter med högst 3 (tre) suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-06-02 och därpå följande styrelsekonstituering nedanstående sammansättning.

Olov Andersson	Ledamot	Ordförande
Johanna Edholm	Ledamot	Vice Ordförande
Twana Ibrahim	Ledamot	Kassör
Emil Berg	Ledamot	Sekreterare
Maria Nathan	Ledamot	
Lars Österberg	Ledamot	

Vid Föreningsstämman nyvaldes Twana Ibrahim och Johanna Edholm som ledamöter.

Revisorer

Sofia Gunnarson, Allians Revision & Redovisning
Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision & Redovisning (suppleant)

Föreningsrevisorer

Val av föreningsrevisorer har ej skett, vilket är förenligt med föreningens stadgar.

Väsentliga händelser

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Styrelsen har bland annat arbetat med följande frågor:

- Omförhandling av banklån
- Omförhandling av hyreskontrakt.
- Anordnande av städdag.
- Undersökt hissens tekniska status
- Undersökt möjligheter med bergvärme
- Installerat brevlåda för föreningspost
- Antagit nya stadgar

gö
TIDN
EF 5

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat om 367 747 kr för 2016. Det kan konstateras att föreningens nuvarande intäkter med ett visst överskott täcker kostnaderna. En omläggning av föreningens banklån i slutet av 2015 ger marginal för att med större trygghet finansiera framtida underhållsbehov. En framtida god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna förändras, vilka underhållsarbeten som krävs i fastigheten, samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser

Årsavgifter

Styrelsen har i allt väsentligt följt den fastställda budgeten och årsavgifterna är oförändrade från föregående år.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 1% av lokaldelens taxeringsvärde och en kommunal fastighetsavgift erläggs med 0,3% av ett framräknat fastighetsvärde på bostadsdelen.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget för nästa år

Styrelsen har inte beslutat om någon avgiftshöjning under 2017 för bostadsrättsinnehavarna, även En genomlysning av de långsiktiga underhållsbehovet och motsvarande finansieringsbehov görs löpande och kan påverka avgiftsnivån. Samtliga av föreningens hyreskontrakt för lokaler löper efter genomförd omförhandling under hela 2016. Budgeten för 2017 visar på ett överskott före avskrivningar om ca 400 tkr.

JJ
Timmermannen
EJ W

Flerårsjämförelse

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	1 743 879	1 713 514	1 669 834	1 842 311	1 668 240
Resultat, kr	367 747	25 943	111 048	316 862	-21 217
Kassalikviditet, %	57	93	128	77	50
Fond för yttre fastighetsunderhåll, kr	1 123 288	954 955	819 322	683 659	547 966
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	611	611	611	611	611
Årsavgift per kvm lokalyta, kr	2 589	2 540	2 325	2 303	2 249
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 606	5 663	5 684	5 712	5 740
Insats per kvm bostadsyta, kr	580	580	580	580	580
Genomsnittlig skuldränta, %	0,8	3,2	3,3	3,2	3,8
Taxeringsvärde, tkr	56 111	47 380	47 380	47 380	45 221

Nyckeltalsdefinitioner

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Förslag till behandling av årets resultat och balanserad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust:

Årets resultat	367 747
Balanserad förlust	-392 084
Återstår till föreningens förfogande	<u>-24 337</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så:

att till yttre fond reserveras enligt stadgarna	-168 333
att i ny räkning överförs	<u>-192 670</u>
	<u>-24 337</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signature and date: 17/11/15

RESULTATRÄKNING			
Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	1 724 242	1 713 514
Övriga intäkter		<u>19 637</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		1 743 879	1 713 514
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 071 906	-1 151 984
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-214 596</u>	<u>-183 521</u>
Summa rörelsekostnader		-1 286 502	-1 335 505
Rörelseresultat		457 377	378 009
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster		92	7
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-88 622	-351 073
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 100</u>	<u>-1 000</u>
Summa finansiella poster		-89 630	-352 066
Resultat efter finansiella poster		367 747	25 943
Skatter		0	0
Årets resultat		367 747	25 943
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i dispositionen			
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, enligt stadgeenlig reservering		-168 333	-135 663
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		<u>367 747</u>	<u>25 943</u>
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		199 414	-109 720

TT

 EKV

 15

BALANSRÄKNING			
Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	<u>14 340 289</u>	<u>14 554 885</u>
Summa anläggningstillgångar		14 340 289	14 554 885
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		43 606	20 974
Övriga kortfristiga fordringar		0	1 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	<u>99 946</u>	<u>100 098</u>
Summa kortfristiga fordringar		143 552	122 605
Kassa och bank		1 052 670	496 683
Summa omsättningstillgångar		1 196 222	619 288
SUMMA TILLGÅNGAR		15 536 511	15 174 174
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	5		
<u>Eget kapital</u>			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		1 124 000	1 124 000
Insats balkonger		1 586 438	1 586 438
Upplåtelseavgifter		183 000	183 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 123 288</u>	<u>954 955</u>
Summa bundet eget kapital		4 016 726	3 848 393
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-392 084	-249 695
Årets resultat		<u>367 747</u>	<u>25 944</u>
Summa fritt eget kapital		-24 337	-223 751
Summa eget kapital		3 992 389	3 624 642
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	6	<u>10 863 984</u>	<u>10 974 200</u>
Summa långfristiga skulder		10 863 984	10 974 200


Handwritten signature and date: 2016-12-31

BALANSRÄKNING, fortsättning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		55 108	0
Leverantörsskulder		140 291	179 985
Skatteskulder		79 576	79 576
Övriga kortfristiga skulder		194 370	98 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>210 793</u>	<u>216 865</u>
Summa kortfristiga skulder		680 138	575 332
SUMMA EGET OCH SKULDER		15 536 511	15 174 174

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter för egna skulder mm

Fastighetsinteckning

Ansvarsförbindelser

12 860 400	12 860 400
Inga	Inga


TI
#57
05

KASSAFLÖDESANALYS	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	367 747	25 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	214 596	183 521
Betald skatt	0	3 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	582 343	213 166
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar (-) ökning/ (+) minskning	-20 947	29 076
Förändring av kortfristiga skulder (+) ökning/ (-) minskning	104 806	115 026
Kassaflöde från löpande verksamheten	666 202	357 268
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 655 087
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 655 087
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-55 108	-41 331
Övrig förändring av eget kapital	0	1 586 438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 108	1 545 107
Årets kassaflöde	611 094	247 288
Likvida medel vid årets början	496 683	249 396
Likvida medel vid årets slut	1 107 778	496 683

[Handwritten signature]
T
E
S
C

TILLÄGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överstämmer med årsredovisningen, samt de som anges i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Upplysningar om uppskattningar och bedömningar

Föreningens styrelse bedömer att det inte föreligger väsentliga bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

Anläggningstillgångar

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Ingående tillgångsvärden har delats upp i betydande komponenter (se tabellen nedan) och avskrivningar sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Då byte av yttertak och balkongbygget gjorts i närtid (2012-2013, resp 2015) har denna komponent baserats på den faktiska kostnaden. Övriga komponenter har fastställts genom att kvarvarande tillgångsvärde fördelats enligt andelarna i tabellen nedan.

Samtliga avskrivningar på byggnader, markanläggningar, maskiner och inventarier sker enligt linjär avskrivningsplan.

	Andel	Kvarv. nyttjande period	Total livstid
	%	år	år
Stomme och grund	22,0	100	100
Värme/sanitet	8,8	20	50
Stomkompletteringar	7,0	50	50
Stomkompletteringar (br-innehavare)	7,0	100	100
El	5,9	30	40
Inre ytskikt och vitvaror (br-innehavare)	5,1	100	100
Fasad	3,7	25	50
Fönster	2,2	5	50
Köksinredning (br-innehavare)	2,2	100	100
Yttertak	28,1	40	40
Ventilation	1,5	15	25
Hiss	1,5	25	25
Styr- och övervakning	0,7	15	15
Rest / Övrigt	4,4	50	50
Balkonger		70	70

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker enlighet med BFNAR 2012:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.


Handwritten signature and initials, possibly 'EOLN' and '57 45'.

TILLÄGSUPPLYSNINGAR, fortsättning

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrätts föreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag i vinstdispositionen. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

[Handwritten signature]
Timmermannen
2015

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Not 1	Hysesintäkter	2016	2015
	Hysesintäkter, bostäder	1 189 399	1 187 812
	Hysesintäkter, lokaler	<u>535 925</u>	<u>525 702</u>
		1 725 324	1 713 514
Not 2	Rörelsekostnader		
	<u>Reparation o underhåll</u>		
	Reparation o underhåll	280 724	395 828
	<u>Driftkostnader</u>		
	El	48 536	62 781
	Värme	275 325	247 039
	Vatten	43 097	36 632
	Städning och renhållning	50 921	38 035
	Sophämtning	28 540	28 423
	Fastighetsförsäkring	178 454	178 288
	Kabel-TV	8 424	8 393
	<u>Övriga fastighetskostnader</u>	<u>157 886</u>	<u>156 565</u>
		1 071 906	1 151 984

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 3	Byggnader och mark		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	16 507 703	14 852 616
	Årets inköp	0	<u>1 655 087</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 507 703	16 507 703
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 952 819	-1 769 298
	Årets avskrivningar	<u>-214 596</u>	<u>-183 521</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 167 415	-1 952 819
	Utgående planenligt restvärde	14 340 289	14 554 884
	Taxeringsvärden byggnader	24 202 000	23 232 000
	Taxeringsvärden mark	<u>31 909 000</u>	<u>24 148 000</u>
		56 111 000	47 380 000
	Byggnadernas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
	Bostäder	20 800 000	20 800 000
	Lokaler	<u>2 432 000</u>	<u>2 432 000</u>
		23 232 000	23 232 000



UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN, fortsättning

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	77 809	78 764
Övriga poster	<u>22 137</u>	<u>21 334</u>
Summa	99 946	100 098

Not 5 Förändring av eget kapital

	Insats kapital	Insats balkongerna	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital vid årets ingång	1 124 000	1 586 438	183 000	954 955	-249 695	25 944
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-	25 944	-25 944
Insats balkongerna	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond	-	-	-	168 333	-168 333	0
Årets resultat	-	-	-	-	-	367 747
S:a Eget kapital	1 124 000	1 586 438	183 000	1 123 288	-392 084	367 747

Not 6 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta%	Ränta är bunden till	Lånebelopp 2016-12-31	Amortering	Kortfristig del som förfaller inom år
Handelsbanken	0,950%	2018-12-01	3 521 808		
Handelsbanken	1,500%	2020-12-01	4 144 892	55 108	55 108
Handelsbanken	0,550%	2017-12-01	3 252 392		
			10 919 092	55 108	55 108


Utöver ovan listade skulder finns en checkräkningskredit om 200 000 kr. hos banken
Denna kredit var inte utnyttjad 31 december 2016.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntor	1 762	9 329
Förskottsbeta årsavgifter och hyror	144 622	143 540
Övriga poster	<u>64 409</u>	<u>63 996</u>
Summa	210 793	216 865

TT
KON
15/15

STOCKHOLM 2017-



Olov Andersson
Styrelseordförande



Johanna Edholm

Twana Ibrahim



Lars Österberg

Maria Nathan



Emil Berg



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-24



Sofia Gunnarsson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31

Org.nr 716417-9165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31 för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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



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

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

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

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Timmermannen 31 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



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

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Järfälla den 24 maj 2017



Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor