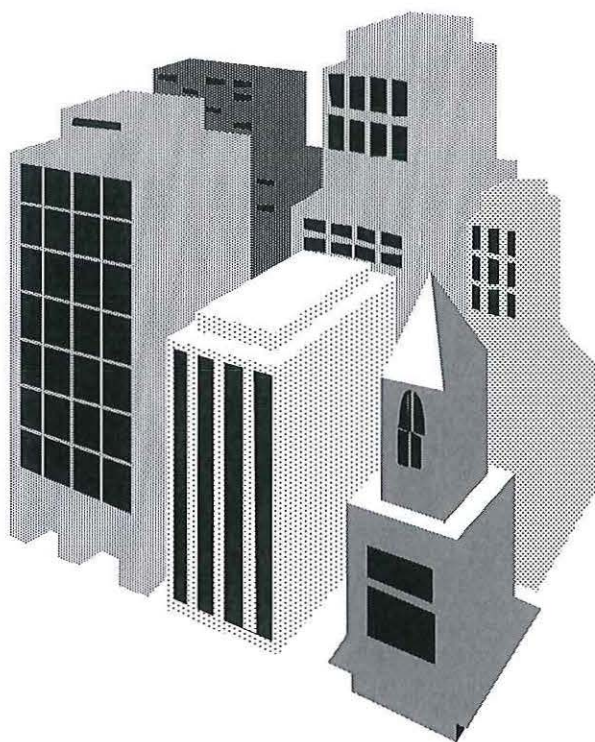




**BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
BRINCKAN 1**

**ÅRSREDOVISNING 2016**







# BRINCKAN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF BRINCKAN 1

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2016-01-01--12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Brinckan 1 på centrala Södermalm i Stockholm. Fastigheten består av 1 st bostadshus i 7 våningar, innehållande 106 bostadsrättslägenheter, 2 st affärslokaler med en sammanlagd yta på 250m<sup>2</sup> samt en kontorslokal på 62m<sup>2</sup>. Föreningens totalyta är 8443,5m<sup>2</sup>.

#### Lägenhetsfördelning:

5	1 RoK
57	2 RoK
16	3 RoK
24	4 RoK
4	5 RoK

#### I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	106	8131,5
Lokaler	3	312
Parkering och garageplatser		*

Föreningens fastighet är byggd 1990. Värdeår är 1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

\* Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Södra stations garagesamfällighet med ca 700 garageplatser i området. Föreningens andel är ca 4 %.

78



# BRINCKAN

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med -5 % till 761kr/m<sup>2</sup> bostadsyta.

### Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017	Samtliga	Byte styr- och reglersystem för värme och ventilation, modernisering tvättstugor
2018	Samtliga	Utbyte av samtliga fläktar i ventilationssystemet, modernisering tvättstugor
2019	2	Byte av undercentral (komplett ny prefab)
2015-2019	Garage	Renovering av garage

### Genomfört underhåll 2016 (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Tak	Underhåll och förbättringsåtgärder av taket

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08. Vid stämman deltog 41 medlemmar varav 41 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anders Knutsson	Ordförande
Mattias Karlsson	Ledamot, kassör
Maria Stenberg	Ledamot, sekreterare
Elisabeth Resare	Ledamot
Anders Eriksson	Suppleant
Elisabeth Robertsson	Suppleant
Björn Rosenlind	Suppleant
Jaana Logren Bergqvist	Suppleant

I tur att avgå/väljas om vid ordinarie föreningsstämma är Anders Knutsson, Mattias Karlsson och Maria Stenberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsens ordinarie ledamöter. Teckning sker två i förening.



## BRINCKAN

### Revisorer

Inger Johansson  
Annica Dahlberg  
BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie  
Föreningsvald suppleant  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Karin Knutsson, Erik Nyré och Tony Anello.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 148 (145) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 7 (10) överlåtelser skett.

#### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 067	7 321	7 681	7 733
Resultat efter finansiella poster	638	-1 359	-405	517
Årsavgift*, kr/kvm	762	802	842	842
Drift**, kr/kvm	531	477	480	452
Belåning, kr/kvm	9395	9 456	9 533	9 656
Soliditet, %	34	33	34	34

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

ff



BRINCKAN

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 729 752	0	2 671 378	2 204	-1 359 085
Reservering till fond 2015			150 000	-150 000	
Ianspråktagande av fond 2015			-279 278	279 278	
Balanseras i ny räkning 2015				-1 359 085	1 359 085
Årets resultat					638 200
Belopp vid årets slut	38 729 752	0	2 542 100	-1 227 603	638 200

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 1 227 603
Årets resultat	638 200
	-589 403

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 067 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-1 656 403
	-589 403

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Brinckan 1**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 066 824	7 320 640
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 489 909	-4 319 095
Övriga externa kostnader	Not 3	-137 953	-126 340
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-205 530	-221 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 221 940	-1 221 940
Summa rörelsekostnader		-6 055 333	-5 889 283
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 011 491</b>	<b>1 431 357</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	35 328	44 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-408 619	-2 835 260
Summa finansiella poster		-373 291	-2 790 443
<b>Årets resultat</b>		<b>638 200</b>	<b>-1 359 085</b>

18

**Brf Brinckan 1****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>113 640 415</u>	<u>114 862 355</u>
	113 640 415	114 862 355

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

Not 8	<u>231 025</u>	<u>298 599</u>
	231 025	298 599

Summa anläggningstillgångar

<u>113 871 440</u>	<u>115 160 954</u>
--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	6 000	4 600
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	2 253 370	1 820 683
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>475 023</u>	<u>474 201</u>
	2 734 393	2 299 484

Kortfristiga placeringar

Not 11	2 000 000	2 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	86 325	78 981
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 820 718</u>	<u>4 378 465</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b><u>118 692 158</u></b>	<b><u>119 539 419</u></b>
---------------------------	---------------------------



**Brf Brinckan 1****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

38 729 752

38 729 752

Yttre underhållsfond

2 542 100

2 671 378

41 271 85241 401 130*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 227 604

2 204

Årets resultat

638 200

-1 359 085

-589 404-1 356 882

Summa eget kapital

40 682 44840 044 248**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

76 419 63676 919 636

76 419 636

76 919 636

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

340 333

933 784

Leverantörsskulder

286 286

323 481

Skatteskulder

35 340

10 106

Övriga skulder

Not 16

102 943

117 298

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

825 1721 190 8661 590 0742 575 535

Summa skulder

78 009 71079 495 171**Summa eget kapital och skulder****118 692 158****119 539 419**

## Brf Brinckan 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.


#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 077 128 tkr. 

**Brf Brinckan 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	638 200	-1 359 085
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 221 940	1 221 940
Förändring av marknadsvärde swap	-593 451	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 266 689	-137 145
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 129	-122 778
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-392 010	1 181 695
Kassaflöde från löpande verksamhet	872 550	921 771
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	67 574	63 344
Kassaflöde från investeringsverksamhet	67 574	63 344
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 000	-625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-625 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>440 124</b>	<b>360 115</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 899 545</b>	<b>3 539 430</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 339 669</b>	<b>3 899 545</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

18

## Brf Brinckan 1

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 195 048	6 521 064
Hyror	759 042	725 568
Övriga intäkter	112 752	74 008
Bruttoomsättning	<u>7 066 842</u>	<u>7 320 640</u>
Hysesförluster	-18	0
	<b>7 066 824</b>	<b>7 320 640</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	373 574	319 053
Reparationer	839 505	503 800
El	288 746	250 629
Uppvärmning	913 332	830 151
Vatten	187 647	165 174
Sophämtning	156 155	168 303
Fastighetsförsäkring	122 273	116 451
Kabel-TV och bredband	146 058	155 218
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	205 598	179 658
Förvaltningsarvoden	176 748	259 813
Tomträttsavgäld	1 057 000	1 057 000
Övriga driftkostnader	23 273	34 768
Planerat underhåll	0	279 078
	<u>4 489 909</u>	<u>4 319 095</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 325	17 243
Administrationskostnader	27 512	24 594
Extern revision	19 000	15 000
Konsultkostnader	76 116	69 502
	<u>137 953</u>	<u>126 340</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	150 000	150 000
Revisionsarvode	0	4 300
Övriga arvoden	9 500	12 475
Sociala avgifter	46 030	55 133
	<u>205 530</u>	<u>221 908</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	383	363
Ränteintäkter HSB placeringskonto	737	847
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 941	19 063
Övriga ränteintäkter	21 267	24 544
	<u>35 328</u>	<u>44 817</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	334 542	1 070 816
Ränteswap kostnader	73 858	1 764 425
Övriga räntekostnader	219	19
	<u>408 619</u>	<u>2 835 260</u>

18

## Brf Brinckan 1

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 644 357	136 644 357		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 644 357</b>	<b>136 644 357</b>		
	Ingående avskrivningar	-21 782 002	-20 560 062		
	Årets avskrivningar	-1 221 940	-1 221 940		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 003 942</b>	<b>-21 782 002</b>		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 640 415</b>	<b>114 862 355</b>		
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	90 000 000		
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 352 000	2 990 000		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	95 000 000		
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 767 000	1 800 000		
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>230 119 000</b>	<b>189 790 000</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>				
	Anslutningslån Stockholm Energi	298 599	361 943		
	Årets amortering	-67 574	-63 344		
		<b>231 025</b>	<b>298 599</b>		
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>				
	Skattekonto	26	119		
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 243 246	1 211 203		
	Placeringskonto HSB Stockholm	1 010 098	609 361		
		<b>2 253 370</b>	<b>1 820 683</b>		
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
	Förutbetalda kostnader	472 825	471 944		
	Upplupna intäkter	2 198	2 257		
		<b>475 023</b>	<b>474 201</b>		
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.				
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>				
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	2 000 000		
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	0		
		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>		
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>				
	Nordea	86 325	78 981		
		<b>86 325</b>	<b>78 981</b>		
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>				
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat
	Belopp vid årets ingång	38 729 752	0	2 671 378	2 204
	Resultatdisposition			-129 278	-1 229 807
	Årets resultat				638 200
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>38 729 752</b>	<b>0</b>	<b>2 542 100</b>	<b>-1 227 604</b>
					<b>638 200</b>

18

**Brf Brinckan 1**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
-------	------------	------------

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788483747	0,39%	2017-06-30	19 999 994	0
Nordea Hypotek	39788524508	0,13%	2017-01-23	19 267 394	0
Nordea Hypotek	39788710336	0,42%	2017-03-17	17 652 252	0
SBAB	27214924	0,95%	2017-06-30	19 499 995	0
				<b>76 419 635</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 76 419 635

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 76 419 635

Föreningen har följande swapavtal

Låneinstitut	Kontraksnummer	Ränta	Förfalldag	Nominellt Belopp
Nordea	920675/1145009	2,52	2017-06-30	20 000 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 98 903 000 98 903 000

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Marknadsvärde swapavtal <input type="checkbox"/>	340 333	933 784
	<b>340 333</b>	<b>933 784</b>

**Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	32 550	32 550
Momsskuld	39 770	34 210
Källskatt	30 623	36 254
Övriga kortfristiga skulder	0	14 284
	<b>102 943</b>	<b>117 298</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	556 363	555 465
Övriga upplupna kostnader	268 809	635 401
	<b>825 172</b>	<b>1 190 866</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 10/4 2017

  
Anders Knutsson

  
Elisabeth Resare

  
Maria Stenberg

  
Mattias Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2017-05-11 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor

  
Av BORREVISION AB förordnad revisor  
**Pontus Stormsköja**

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brinckan 1, org.nr. 716418-6277

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brinckan 1 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brinckan 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 11/5-2017

  
Pontus Stormsköld

BoRevision AB

utsedd revisor



Av föreningen vald revisor





