

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kristinehamn K1 med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (Årsredovisning i mindre företag)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta lägenheter för fastboende och fritidsboende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger och förvaltar Djurgårdsplatån 3
Byggnadsår 1966-1967. Värdeår 1967

Adress: Djurgårdsvägen 51, 53, 55

		Antal	Yta m ²
Lägenheter, bostadsrätt	1 RoK	6	
	2 RoK	15	
	3 RoK	50	
	4 RoK	10	
	5 RoK	3	
	Totalt	84	6522

Parkeringsplatser utan el 50

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningens stadgar är registrerade 2013-11-21.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2016. I stämman deltog personer 52 röstberättigade medlemmar varav 15 var representerade via fullmakt. *lax*

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Åge R Anthonsen	ordförande
Fredrik Konstad	vice ordförande
Wenche Sofie Granhus	sekreterare
Torstein With Karlsen	ledamot
Vidar Schartau	ledamot
Marit Thesen	ledamot
May Lis Thoresen	ledamot
Åke Nygren	suppleant
May Lis Snarby	suppleant
Anne-Marie Heidum	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åge R Anthonsen, Fredrik Konstad, Vidar Schartau och Torstein With Karlsen samt suppleanterna Åke Nygren, May Lis Snarby och Anne-Marie Heidum.

Styrelsen har under året hållit 12 (12) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Åge R Anthonsen eller Fredrik Konstad var för sig eller av hela styrelsen.

Vicevärd har varit Fredrik Konstad och Torstein With Karlsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel.

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.


Revisor har varit BoRevision AB.

Valberedning har varit Arne Michalsen (sammankallande) och Öyvind Monsen och Gerd Mathea Høyer.

Våra underkommittéer:

Teknisk kommitté leds av Torstein With Karlsen.

Utekommittén leds av Marit Thesen.

Trivselkommittén leds av Ann Marie Heidum. 

Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

Leverantör

HSB Kristinehamn
 HSB Kristinehamn
 HSB Värmland
 Telia
 Kristinehamns Energi
 Göta energi
 Värmevärden
 Kristinehamns kommun
 Trygg Hansa

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning
 Fastighetsskötsel
 Energoptimering
 TV
 Elnät
 Elnät
 Fjärrvärme
 Vatten och renhållning
 Försäkring

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

Åtgärd

Relineing av stammar
 Fönsterbyte samt byte av entrédörrar
 Byte av lägenhetsdörrar
 Byte av källardörrar

År

2002
 2008
 2011
 2013

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 106 (100) medlemmar.

Under året har 11 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fortsätter sitt arbete med att uppdatera och följa underhållsplanen.

Konstverket på fasaden har restaurerats och hängts upp igen på gaveln av Djurgårdsvägen 51, detta är godkänt av konstnären.

Våra fasta arrangemang, 17 maj-firande, midsommarfest, fårrikålfest, julbord med tändning av julgran, har även detta år anordnats på ett mycket fint och trevligt sätt.

Teatergruppen har ordnat loppmarknad och fotbollspuben trevliga fotbolls- och idrottskvällar samt också arrangerat filmkvällar. All ära till de som står bakom våra sociala arrangemang. Detta gör att vår sammanhållning förbättras.

En promenadgrupp har startat upp som tränar tillsammans på onsdagar, ett mycket bra initiativ med god uppslutning.

Marit Gabrielsen har börjat arrangera sociala samlingar med kaffe och kakor en gång i månaden i Kosekroken. Detta var ett mycket gott och populärt initiativ för våra boende. Tyvärr var vi tvungna att lägga ner dessa träffar efter att någon boende hade klagat till kommunen. Styrelsen kommer att ta upp saken med kommunen.

Styrelsen vill tacka alla som har medverkat vid arrangemang och bidragit till en god social miljö i föreningen. *dx*

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes i juli 2016.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad i september 2016.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande tio årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften har under verksamhetsåret höjts med 1 % fr o m 2016-04-01 och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 371 (367) kr/m². Ingen höjning är planerad för nästa verksamhetsår.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 117 500 kr. Under året har föreningen amorterat 282 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 7 år.

Flerårsöversikt (tkr)

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2521	2 498	2 462	2 429
Rörelseresultat	315	376	-265	-139
Resultat efter finansiella poster	280	318	-347	-174
Balansomslutning	9566	9 546	9 594	10 849
Avgifts- och hyresbortfall, %	0	0	0	0
Soliditet	71	69	65	61

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	4 763 000	1 232 936	229 118	317 729
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:		-92 949	410 678	-317 729
Reservering till UH-fond		476 000	-476 000	
Ianspråktagande av UH-fond		-16 195	16 195	
Årets resultat				279 904
Belopp vid årets slut	4 763 000	1 599 792	179 991	279 904

Resultatdisposition

Från och med 2016 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot budget eget kapital samma år som det avser.

Fritt eget kapital efter förändring av underhållsfonden disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut. Under övergångsåret innebär förändringen att två års avsättning och uttag ur underhållsfonden bokförs, dels föreningsstämmans beslut avseende 2015 och dels styrelsens beslut avseende 2016.

Detta framgår av informationen om förändring av eget kapital.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	639 796
Årets resultat	279 904
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-476 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>16 195</u>
Till stämmans förfogande	459 895

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>459 895</u>
Summa	459 895 <i>abc</i>



Resultaträkning (kr)		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 520 753	2 497 590
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>4 296</u>	<u>22 113</u>
Summa rörelseintäkter		2 525 049	2 519 703
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	Not 3	-1 867 829	-1 829 591
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-100 753	-72 150
Avskrivningar materiella anläggningar		<u>-241 645</u>	<u>-241 645</u>
Summa rörelsekostnader		-2 210 227	-2 143 386
Rörelseresultat		314 822	376 317
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	76	77
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-34 994</u>	<u>-58 665</u>
Summa finansiella poster		-34 918	-58 588
Resultat efter finansiella poster		279 904	317 729
Årets resultat		279 904	317 729 <i>RAU</i>

Balansräkning (kr)	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 7	8 521 132	8 758 707
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	<u>32 562</u>	<u>36 632</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		8 553 694	8 795 339

Summa anläggningstillgångar		8 553 694	8 795 339
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts- hyres- och andra kundfordringar		2 212	691
Övriga fordringar	Not 9	6 590	36 879
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	Not 10	<u>44 149</u>	<u>74 395</u>
Summa kortfristiga fordringar		52 951	111 965

Kassa och bank	Not 11	959 300	639 155
-----------------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		1 012 251	751 120
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		9 565 945	9 546 459
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning (kr)	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 763 000	4 763 000
Fond för yttre underhåll	<u>1 599 792</u>	<u>1 232 936</u>
Summa bundet eget kapital	6 362 792	5 995 936

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	179 991	229 118
Årets resultat	<u>279 904</u>	<u>317 729</u>
Summa fritt eget kapital	459 895	546 847

Summa eget kapital

	6 822 687	6 542 783
--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>1 835 000</u>	<u>2 117 500</u>
Summa långfristiga skulder		1 835 000	2 117 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	282 500	282 500
Leverantörsskulder		309 549	333 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>316 209</u>	<u>269 931</u>
Summa kortfristiga skulder		908 258	886 176

Summa skulder

	2 743 258	3 003 676
--	------------------	------------------

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

	9 565 945	9 546 459
--	------------------	------------------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med BFNS allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på ursprunglig byggnad sker till en 50-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2,0
Värmeanläggning	5,0
Inventarier	10,0

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman/styrelsen.

Eventuell extra reservering till yttre fond beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.


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 0 tkr. *hav*

	2016	2015
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 412 804	2 383 038
Hyror	10 200	16 800
Gemensam el	97 752	97 752
Övriga intäkter	-3	0
Brutto	2 520 753	2 497 590
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Diverse förvaltningsintäkter	4 296	22 113
Summa övriga rörelseintäkter	4 296	22 113
Not 3 Drift- och underhållskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel och städning	294 917	319 983
Löpande underhåll/Reparationer	91 659	59 545
Underhåll enligt plan	16 195	112 949
Uppvärmning	435 611	396 091
El	235 635	228 271
Vatten	197 186	198 488
Sophämtning	58 717	58 717
Kabel-TV	67 219	67 204
Förvaltningskostnader	201 082	147 134
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	70 479	69 855
Försäkringspremier	89 401	75 213
Övrigt	109 728	96 141
Summa drift- och underhållskostnader	1 867 829	1 829 591
Not 4 Personalkostnader och arvoden	2016	2015
Styrelsearvoden	69 396	66 469
Arvoden arbetskommittéer	17 500	2 500
Övriga arvoden	0	163
Sociala avgifter	13 857	3 019
Summa personalkostnader och arvoden	100 753	72 150

Medelantalet anställdaFöreningen har ingen anställd personal 

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
	Ränteintäkter	76	77
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76	77
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
	Räntekostnader	32 383	54 139
	Övriga finansiella kostnader	2 611	4 526
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	34 994	58 665
Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Föreningen äger fastigheten Djurgårdsplatån 3 i Kristinehamn		
	Byggnader och mark		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 617 711	9 617 711
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 617 711	9 617 711
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 528 975	-1 291 400
	Årets avskrivningar	-237 575	-237 575
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 766 550	-1 528 975
	Anskaffningsvärde mark	669 971	669 971
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	8 521 132	8 758 707
	Varav byggnader	7 851 161	8 088 736
	Varav mark	669 971	669 971

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 23 493 000 (23 285 000). Värdeår 1968

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	18 600 000	4 893 000	23 493 000
	18 600 000	4 893 000	23 493 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 789	62 087
Årets anskaffningar	0	40 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 789	102 789
Ingående ackumulerade avskrivningar	-66 157	-62 087
Årets avskrivningar	-4 070	-4 070
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 227	-66 157
Utgående redovisat värde	32 562	36 632
Not 9 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran	6 136	6 760
Skattekonto	454	378
Övrig fordran	0	29 741
Summa övriga fordringar	6 590	36 879
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	7 555	6 296
Kabel-TV	0	16 801
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 594	51 298
Summa övriga förutbet kostnader och upplupna intäkter	44 149	74 395
Not 11 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Nordea	891 594	581 049
Swedbank	67 706	58 106
Summa kassa och bank	959 300	639 155

Not 12 Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
<i>Långgivare</i>		
<i>Räntesats</i>		
<i>Löptid</i>		
Swedbank	375 000	555 000
Swedbank	1 742 500	1 845 000
Summa skulder till kreditinstitut	2 117 500	2 400 000
Avgår kortfristig del	282 500	282 500
Långfristig del av kunder till kreditinstitut	1 835 000	2 117 500
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 283 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 705 tkr.		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000
Panter och därmed jämförbara säkerheter som ställts upp för egna skulder	4 200 000	4 200 000
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	2 384	3 691
Förskottsbetalda avgifter/hyror	177 815	181 197
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 010	85 043
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	316 209	269 931

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets

OVK är beställd och kommer att utföras i början av 2017. Det är också beslutat att utebelysningen ska bytas under det kommande året.

I samband med fasadbesiktningen i juli 2016 upptäcktes en del skador på betongen på några av balkongerna. Vi kommer att ta in flera anbud på reparation av detta.

Vi har under en längre tid haft problem med fukt i en del förråd på Djurgårdsvägen 51, detta kommer vi att följa upp framöver.

Under en längre tid har vi också haft problem med för låga temperaturer på varmvattnet. Detta ska följas upp och förbättras av vår tekniska kommitté.

Vi har heller inte riktigt löst problemet med våra lite för höga radonhalter, även detta kommer att följas upp av vår tekniska kommitté.

Rax

Kristinehamn den 1/5-2017



Åge R. Anthonen



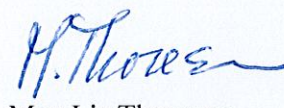
Fredrik Konstad



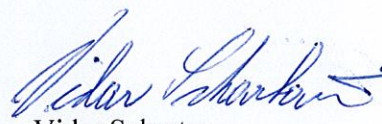
Wenche Sofie Granhus



Torstein With Karlsen



May Lis Thoresen

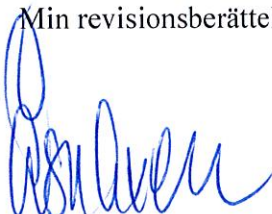


Vidar Schartau



Marit Thesen

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-10



Åsa Axell
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kristinehamn K1, org.nr. 769607-1757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristinehamn K1 för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kristinehamn K1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhets art, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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 överträdelse 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.

Örebro den 10 maj 2017



Åsa Axell
BoRevision AB