

# Årsredovisning

för

## BRF Härden 117

769611-8913

Räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Revisionsberättelse	Bil. 1

Styrelsen för BRF Härden 117 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Fastighetsuppgifter**

BRF Härden 117 bildades 2005-11-14 och registrerades hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten Hyran 3 2010-12-17 genom förvärv av bolaget Fastighets AB Sollentuna Hyran 3, org nr 556827-0713. Föreningen startade då sin verksamhet.

Husen är byggda 1970 och ägdes tidigare av Sollentunahem. Fastigheten ligger på Pilvägen 24-46. Föreningen består av 120 lägenheter. 2016-12-31 hade föreningen 102 bostadsrätter och 18 hyreslägenheter.

Total bostadsyta är 8 591 kvm. Total lokalyta är 223 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia Försäkring fram t.o.m 2016-12-31. Fr. o.m. 2017-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Fr.o.m. 2017-01-01 ingår bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen.

#### **Styrelse, revisorer och övriga funktionärer**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-04-14 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Anders Engqvist	Ordförande
Thomas Sehlán	
Gerhard Laschke	
Jeong Won Chae	
Margareta Jacobsson	<i>Avgått ur styrelsen</i>

#### Suppleanter

Liza Tuvevson	<i>Avgått ur styrelsen</i>
Henrik Lundberg	
Aaron Levine	

#### Ordinarie revisor

Fredrik Åborg	Auktoriserad Revisor
---------------	----------------------

#### Valberedning

Jan-Ola Broman  
Elisabeth Toulis

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

De två största händelserna var att stambytet blev helt klart samt att innergården fick en renovering. Innergården fick ett nytt tätskikt då det läckte in vatten i garaget genom taket. Allt på innergården var tvunget att rivas ut för att komma åt att lägga tätskiktet, vilket för oss in på kommande projekt.

I samband med arbetet med det nya tätskiktet uppstod en tvist med leverantören gällande extra kostnader utöver lämnat anbud. Förlikning i tvisten har träffats under 2017 och därmed är ärendet avslutat.

Nästa projekt blir att bygga upp innergården.  
Den stora frågan är hur innergården kommer att se ut i framtiden.  
Där har styrelsen inget svar i dagsläget, men den jobbar på en plan.  
Renovering av balkongerna och fasaden är två andra saker styrelsen tittar på.

### **Medlemsinformation**

#### **Garage, parkeringsplatser och förråd**

I fastigheten finns 55 garageplatser, 21 parkeringsplatser, 3 motorcykelplatser och 22 extraförråd för uthyrning.

#### **Förvaltning**

Fastighetsskötseln, den ekonomiska förvaltningen samt städning har under året utförts av Envix förvaltning & Byggservice AB.

Dessutom har föreningen tecknat serviceavtal med Schindlers Hiss för service av hissar och garageport.

Snöröjning har skötts av Micke & Kent Trädgård AB.

Styrelsen har hållit 12 st protokollförda sammanträden under 2016.

Föreningen är ansluten till och medlem i Fastighetsägarna i Stockholm.

#### **Medlemsantal**

På bokslutsdagen 2016-12-31 har föreningen 138 st medlemmar i 102 st röstberättigade bostadsrätter. Dessutom fanns 18 st hyresrättslägenheter.

#### **Styrelsemöten/träffar**

*Styrelsen har haft som målsättning att ha möten på tisdagar ojämna veckor med undantag för sommar- och juluppehåll. Av mötena har 12 st varit protokollförda och övriga har varit diskussionsträffar utan protokoll.*

#### **Medlemskontakter**

Föreningens hemsida nås via [www.harden117.se](http://www.harden117.se)

Styrelserummet, Pilvägen 44, är öppet första onsdagen varje månad mellan kl 18:00 - 19:00. Medlemmar kan även mejla oss i styrelsen på [styrelsen@harden117.se](mailto:styrelsen@harden117.se).

Detta för att medlemmar enkelt ska kunna komma i kontakt med medlemmar i föreningens styrelse.

### Sålda respektive utflyttade lägenheter

Under 2016 har 9 st (fg år 13 st) överlåtelse beviljats av styrelsen.

Under året har 7 st hyreslägenheter ombildats till bostadsrätt

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 588	6 506	6 411	6 259
Resultat efter finansiella poster	-14 016	-9 835	-163	-1 941
Soliditet (%)	48	52	55	55
Kassalikviditet (%)	224	129	384	216

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 928 119	3 717 084	0	-3 054 092	-9 836 584	65 754 527
Ökning av insatskapital	5 615 946	11 474 054				17 090 000
Disposition av föregående års resultat:				-9 836 584	9 836 584	0
Årets resultat					-14 016 248	-14 016 248
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>80 544 065</b>	<b>15 191 138</b>	<b>0</b>	<b>-12 890 676</b>	<b>-14 016 248</b>	<b>68 828 279</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 890 676
årets förlust	-14 016 248
	<b>-26 906 924</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-26 906 924
	<b>-26 906 924</b>

Enligt stadgarna § 48 ska avsättning till yttre underhållsfond göras med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, eller enligt upprättad underhållsplan. Då föreningen har rustat fastigheten efter ombildningen och kostnadsfört större delar av underhållet för bl a stambyte har avsättning till underhållsfonden ej gjorts under 2015 och kommer ej att göras under 2016.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 588 480	6 505 791
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 588 480</b>	<b>6 505 791</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparation och underhåll	3	-14 784 921	-8 751 104
Driftskostnader	4	-2 578 423	-2 586 676
Fastighetsadministration	5	-636 624	-440 600
Personalkostnader	6	-213 845	-208 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 126 650	-973 760
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 340 463</b>	<b>-12 960 214</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 751 983</b>	<b>-6 454 423</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	661
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 264 278	-3 382 822
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 264 265</b>	<b>-3 382 161</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 016 248</b>	<b>-9 836 584</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14 016 248</b>	<b>-9 836 584</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 016 248</b>	<b>-9 836 584</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	137 029 855	122 309 142
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	10	222 830	320 193
Pågående ny- till- och ombyggnationer	11	0	10 106 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>137 252 685</b>	<b>132 735 585</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 252 685</b>	<b>132 735 585</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 830	17 827
Övriga fordringar		20	480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	407 751	214 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>416 601</b>	<b>232 684</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 233 588	2 767 815
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 233 588</b>	<b>2 767 815</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 650 189</b>	<b>3 000 499</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>141 902 874</b>	<b>135 736 084</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 544 065	74 928 119
Upplåtelseavgifter		15 191 138	3 717 084
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>95 735 203</b>	<b>78 645 203</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 890 676	-3 054 092
Årets resultat		-14 016 248	-9 836 584
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-26 906 924</b>	<b>-12 890 676</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 828 279</b>	<b>65 754 527</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	71 000 000	67 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 000 000</b>	<b>67 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		593 128	1 218 302
Skatteskulder		328 200	308 080
Övriga skulder		13 266	46 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 140 001	758 909
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 074 595</b>	<b>2 331 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>141 902 874</b>	<b>135 736 084</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	200 år
Standardförbättringar i samband med stambyte	50 år
Standardförbättringar	15 år
Portar	10 år
Tvättstugeutrustning och inventarier	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	4 933 485	4 238 151
Hyror bostäder	1 182 887	1 730 663
Hyror lokaler	43 944	43 908
Hyror garage och parkeringsplatser	389 144	376 992
Hyror förråd	78 000	75 004
Överlåtelse-/ Pantsättningsavgifter	25 086	22 674
Övriga Intäkter	3 938	18 399
Hysesbortfall i samband med stambyte	-68 004	0
	<b>6 588 480</b>	<b>6 505 791</b>



### Not 3 Reparation och underhåll

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hisservice	36 950	57 566
Vattenskador	138 882	132 713
Reparationer lägenheter	44 090	102 047
Reparationer tvättstugeutrustning	20 581	17 505
Reparationer VVS/sanitet	53 119	30 628
Reparationer ventilation	4 750	0
Reparationer/ underhåll el	206 554	8 928
Reparation värme	0	38 083
Reparation markytor/yttre miljö	6 802	0
Reparation husfasader	0	86 250
Hissreparationer	165 161	73 970
Övriga fastighetsreparationer	60 458	152 060
Underhåll tvättstugeutrustning	0	44 450
Underhåll hyreslägenheter	453 364	129 449
Underhållskostnader stambyte	8 185 643	7 736 329
Underhåll markytor/ ombyggnation gård och garagetak	5 334 317	0
Övrigt underhåll byggnader	74 250	141 126
	<b>14 784 921</b>	<b>8 751 104</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
El	276 630	248 823
Uppvärmning	1 041 392	995 776
Vatten	256 606	274 308
Sophämtning	230 131	231 032
Snöröjning/sandning	74 125	103 063
Kabel TV-avgift	43 200	43 200
Fastighetsförsäkring	119 291	114 554
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt	172 600	155 600
Fastighetsskötsel	208 994	208 449
Förbrukningsmaterial	7 971	17 934
Trädgårdsskötsel	0	12 713
Övriga serviceavtal	16 991	48 816
Lokalvård	118 278	119 736
Övriga driftskostnader	12 214	12 673
	<b>2 578 423</b>	<b>2 586 677</b>

#### Not 5 Fastighetsadministration

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Förvaltningsarvode	131 384	130 636
Revisionsarvode	27 875	34 875
Konsultarvoden	415 293	220 553
Möteskostnader	12 107	16 500
Kontorsmaterial	0	303
Telefon, porto, hemsida	10 518	13 137
Medlemsavgifter	4 950	4 950
Bankkostnader	4 498	6 120
Övriga administrativa kostnader	29 999	13 526
	<b>636 624</b>	<b>440 600</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	162 481	162 500
Sociala kostnader	47 364	45 574
Arvode Valberedning	4 000	0
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>213 845</b>	<b>208 074</b>

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Avskrivning Byggnader	812 488	812 488
Avskrivning standardförbättringar	58 438	58 409
Avskrivning portar	8 990	8 990
Avskrivning inventarier och tvättstugeutrustning	88 373	93 873
Avskrivning stamreovering	158 361	0
	<b>1 126 650</b>	<b>973 760</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
Räntekostnader fastighetslån	1 261 688	3 079 719
Övriga räntekostnader	2 590	2 228
Pantbrevskostnader	0	300 875
	<b>1 264 278</b>	<b>3 382 822</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	125 426 511	125 426 511
Inköp	15 750 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141 176 511</b>	<b>125 426 511</b>
Ingående avskrivningar	-3 117 369	-2 246 472
Årets avskrivningar	-1 029 287	-870 897
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 146 656</b>	<b>-3 117 369</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>137 029 855</b>	<b>122 309 142</b>
Taxeringsvärden byggnader	70 775 000	64 437 000
Taxeringsvärden mark	38 269 000	30 207 000
	<b>109 044 000</b>	<b>94 644 000</b>
Bokfört värde byggnader	97 855 105	83 134 392
Bokfört värde mark	39 174 750	39 174 750
	<b>137 029 855</b>	<b>122 309 142</b>

**Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	559 265	559 265
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>559 265</b>	<b>559 265</b>
Ingående avskrivningar	-239 072	-136 209
Årets avskrivningar	-97 363	-102 863
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-336 435</b>	<b>-239 072</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>222 830</b>	<b>320 193</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående värde	10 106 250	20 000
Årets Anskaffningar	13 829 393	17 586 329
Omklassificeras till underhållskostnader	-8 185 643	-7 500 079
Omklassificeras till avskrivning	-15 750 000	0
	<b>0</b>	<b>10 106 250</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Förutbetalda försäkringar	115 939	85 308
Förutbetald Kabel TV-avgift	10 800	10 800
Förutbetalda förvaltningskostnader	114 966	114 373
Övriga förutbetalda kostnader	3 971	3 896
Upplupna intäkter vidarefakturerade säkerhetsdörrar	162 075	0
	<b>407 751</b>	<b>214 377</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB (Byggnadskreditiv)	0,80		0	1 000 000
SBAB (Byggnadskreditiv)	0,80		0	7 650 000
SBAB (Byggnadskreditiv)	0,78		0	3 000 000
SBAB	1,35	2019-06-12	14 000 000	14 000 000
SBAB	2,00	2022-06-13	14 000 000	14 000 000
SBAB	2,43	2025-06-12	14 000 000	14 000 000
SBAB	2,43	2025-06-12	14 000 000	14 000 000
SBAB	1,02	2017-11-15	10 000 000	0
SBAB	1,02	2017-11-15	5 000 000	0
			<b>71 000 000</b>	<b>67 650 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna arvoden	4 000	12 500
Upplupna sociala avgifter (arvoden)	955	3 580
Upplupna räntekostnader	34 052	6 110
Förutbetalda avgifter/hyror	368 911	331 091
Upplupna elkostnader	31 427	26 327
Upplupen kostnad värme	143 479	135 757
Upplupen kostnad vatten	22 357	23 150
Upplupen kostnad sophämtning	39 891	36 328
Upplupna reparations- och underhållskostnader	9 450	8 430
Upplupen kostnad snöröjning/sandning	13 000	0
Beräknat revisionsarvode	25 000	22 000
Upplupna underhållskostnader	447 479	0
Övriga upplupna kostnader	0	1 458
Upplupna konsultarvoden	0	152 178
	<b>1 140 001</b>	<b>758 909</b>

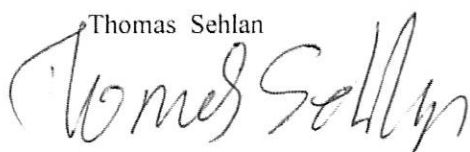
**Not 15 Ställda säkerheter**

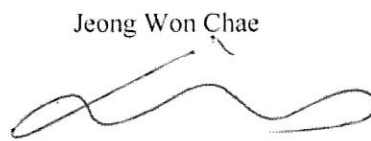
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000
	<b>71 000 000</b>	<b>71 000 000</b>

Sollentuna den 1 mars 2017

  
Anders Engqvist

  
Gerhard Laschke

Thomas Sehlán  


Jeong Won Chae  


**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05 - 04



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härden 117

Org.nr 769611-8913

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härden 117 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 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 revisions sed 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 Härden 117 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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

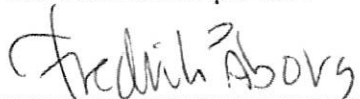
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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.

Stockholm den 5 april 2017



---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor