

Årsredovisning

för

Brf Töjnan

714800-2657

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Töjnan, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-21.

Föreningens fastighet

Byggnaderna på föreningens fastighet i Sollentuna kommun förvärvades 1972 enligt nedan:

Fastighetsbeteckning:

Trolldrycken 1
Trollflöjten 1
Trollformeln 1
Trollglansen 2
Trollgubben 1
Trollgumman 1
Trollsländan 1
Trollspegeln 1
Trollstaven 1
Trolltrumman 1
Trollungen 1

Marken innehades ursprungligen med tomträtt men friköptes 2003.

Föreningens fastighet består av 21 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 485 bostadsrätter. Den totala boytan är 34 736 kvm och lokalytan 6 038 kvm. Föreningen disponerar 472 parkeringsplatser, varav 227 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

39 st 1 rum och kök
176 st 2 rum och kök
252 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2016 uppgått till 1 268 kr per lägenhet. Beloppet indexerar årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 451 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 292 400 000 kr och markvärde 159 400 000 kr. Värdeår är 1972.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

Övriga avtal

Bredablick	Fastighetsskötsel
Lassila & Tikanoja Service AB	Städning
Åke Lindblad Entreprenader	Trädgårdsentreprenad, vinterunderhåll
Brandkontoret/Anticimex	Fastighetsförsäkring, skadedjur
Jourmontör/störningsjour	Larm vid störning och akuta skador

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1974-10-23.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 574 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3% av produktionskostnaden för föreningens fastigheter.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-16 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Enocson Barbro Mörk Christer Nord Ion Dimancea Inger Clevesjö Birgitta Dietrich Bo Andersson	ordförande vice ordförande sekreterare vice sekreterare
Suppleant	Zohreh Talebi Sohrab Ehsanzamir Daniel Grossman	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Mikael Enocson, Barbro Mörck, Ion Dimancea, Zohreh Talebi, två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Ordinarie:

Bengt Beergrehn Finnhammars Revisionsbyrå AB	Ingvar Norelius Föreningsvald
---	----------------------------------

Suppleanter:

Peter Olofsson Finnhammars Revisionsbyrå AB	Kjerstin Uppenberg Föreningsvald
--	-------------------------------------

Valberedning

Marja Kinos Barbro Pettersson Helge Nylund	Sammanställande
--	-----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett år till har lagts till historien, även i Brf Töjnan. Avgifterna har som tidigare år varit oförändrade, mycket tack vare de låga räntekostnaderna och mest på grund av vår låga belåningsgrad. Ett stort tack till tidigare styrelser som nogsamt planerat våra utgifter samt givetvis till er medlemmar som ser till att föreningen inte drabbas av onödiga utgifter och hjälper föreningen att hålla vår miljö i gott skick. I den bästa av bostadsrättsföreningar tänker alla på varandra och den allmänna trevnaden. Det gynnar alla, inte minst genom att priserna för lägenheter i en välskött och trevlig förening ökar. En annan positiv sak är att styrelsen vid budgetläggningen för nästkommande år inte funnit anledning att höja avgifterna för 2017.

Det stora projektet med reovering av balkongerna som påbörjades i slutet av 2015 har avslutats. Det har varit en del anmärkningar, som med alla större projekt, och för att samla upp dessa gick styrelsen under hösten ut med en enkät. Vi fick in många svar och min förhoppning är att alla rapporterade fel nu är åtgärdade större som mindre.

Under hösten inleddes undersökning av taken på de återstående nitton hus som ännu inte fått taket bytt. Parallellt diskuteras energibesparande åtgärder för den frånluft som vi idag släpper ut helt utan värmewäxling. Där finns en stor besparingspotential.

Vid stämman i maj avgick och avtackades vår ordförande under de gångna sex åren, Åke Grafström, och när styrelsen konstituerades valdes jag, Mikael Enocson, till ny ordförande. Jag har suttit länge i styrelsen och har en viss historisk inblick i vad som hänt under åren. Det är dock mycket man ser som ordförande som man inte såg tidigare, och man hamnar liksom mitt i händelsernas centrum. Jag visste att det skulle bli mycket att göra och det har inte funnits brist på arbete, det kan jag garantera.

Min företrädare initierade en upphandling av teknisk förvaltare som vi under året genomfört. Den vanns av Bredablick Förvaltnings AB som tog över efter TEOGE 1/10. Det innebar byte på fastighetsskötarjobbet då Johnny Björnsson lämnade över till Rebecca Heintz. Förvaltaren Bo-Göran Vestin blev också ersatt av Kai Partanen. En stor förändring som har inneburit mycket arbete då det skulle vändas på många gamla stenar. De flesta förändringarna hade ännu inte hunnit omsättas vid årets slut då det tar tid för en ny fastighetsskötare/förvaltare att komma in i sina jobb.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 613 (602) medlemmar. Under året har 38 (55) överlåtelser skett till ett genomsnittlig pris om 36 235 kr per kvadratmeter . 24 (20) andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	21 601	21 483	21 344	21 225
Resultat efter finansiella poster	-958	-1 464	4 278	-8 204
Soliditet (%)	67,66	71,89	57,46	56,24
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,28	2,05	2,47	2,88
Lån per kvm bostadsyta	720	565	851	851
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	5,53	4,99	7,40	7,40
Belåningsgrad %	25,31	20,64	30,71	35,41
Årsavgift per kvm	574	573	573	573

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 (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 747 468	20 296 501	41 806 393	5 923 120	-1 464 359	68 309 123
Disposition av föregående års resultat:			138 000	-1 602 359	1 464 359	0
Årets resultat					-957 967	-957 967
Belopp vid årets utgång	1 747 468	20 296 501	41 944 393	4 320 761	-957 967	67 351 156

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 320 761
årets resultat	-957 967
reservering till yttre fond enligt stadgar	-138 000
	3 224 794

disponeras så att i ny räkning överföres	3 224 794
	3 224 794

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 601 222	21 483 485
Övriga rörelseintäkter	3	607 074	55 756
Summa rörelseintäkter		22 208 296	21 539 240
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-19 026 746	-19 211 767
Övriga externa kostnader	5	-1 379 770	-1 211 081
Personalkostnader	6	-596 579	-510 761
Avskrivningar	7, 8	-1 884 007	-1 576 357
Summa rörelsekostnader		-22 887 102	-22 509 966
Rörelseresultat		-678 806	-970 726
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 829	5 458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 990	-499 091
Summa finansiella poster		-279 161	-493 634
Resultat efter finansiella poster		-957 967	-1 464 359
Årets resultat		-957 967	-1 464 359

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	92 941 788	90 125 540
Pågående nyanläggningar	9	0	2 038 880
Summa materiella anläggningstillgångar		92 941 788	92 164 420

Summa anläggningstillgångar

92 941 788

92 164 420

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		77 530	7 231
Övriga fordringar	10	5 107 790	2 785 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	765 299	0
Summa kortfristiga fordringar		5 950 619	2 792 287

Kassa och bank

Kassa och bank		655 653	67 285
Summa kassa och bank		655 653	67 285
Summa omsättningstillgångar		6 606 272	2 859 571

SUMMA TILLGÅNGAR

99 548 060

95 023 991

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		22 043 969	22 043 969
Fond för yttre underhåll		41 944 393	41 806 393
Summa bundet eget kapital		63 988 362	63 850 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 320 761	5 923 120
Årets resultat		-957 967	-1 464 359
Summa fritt eget kapital		3 362 793	4 458 761
Summa eget kapital		67 351 155	68 309 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	25 000 000	19 615 500
Summa långfristiga skulder		25 000 000	19 615 500
Kortfristiga skulder			
Inre fond		2 679 837	2 581 886
Leverantörsskulder		1 025 795	2 669 797
Övriga skulder		408 213	105 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 083 059	1 742 084
Summa kortfristiga skulder		7 196 905	7 099 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 548 060	95 023 991

Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-957 967	-1 464 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 884 007	1 576 357
Förändring skatteskuld/fordran		-603 444	-8 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		322 596	103 869
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-70 299	-6 253
Förändring av kortfristiga fordringar		-760 426	-6 750
Förändring av leverantörsskulder		-1 644 002	-1 948 415
Förändring av kortfristiga skulder		1 741 539	-498 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-410 592	-2 356 489
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 659 500	-2 240 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 659 500	-2 240 050
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	17 550 000
Förändring av långfristiga skulder		5 384 500	-9 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 384 500	8 050 000
Årets kassaflöde		2 314 408	3 453 461
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 280 955	-1 172 506
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 595 363	2 280 955

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

De närmast föregående åren har förenklingsprincipen gällande periodiseringar tillämpats. Från och med i år görs periodiseringar på sedvanligt vis men jämförelse med 2015 är inte möjlig.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	70 år
Nya lägenheter	50 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	19 934 730	19 864 206
Avsättning till inre fond	-270 364	-270 006
Hyror lokaler	179 859	191 359
P-plats och garage	1 363 700	1 315 223
Hysesintäkter förråd	393 297	382 703
	21 601 222	21 483 485

I intäkter för p-plats och garage ingår ett fast arvode från Apcoa på 60 000 kr.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Gemensamhetslokal	500	0
Gästlägenhet	19 552	0
Avgift andrahandsupplåtelse	85 714	18 179
Fakturerade kostnader	76 963	1 400
Erhållna skadestånd	421 866	0
Övriga intäkter	2 337	36 165
Öres- och kronutjämning	142	11
	607 074	55 755

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	954 327	1 034 830
Trädgårdsskötsel	941 838	973 378
Städkostnader	714 852	794 783
Hyra av entrémattor	105 719	68 925
Snöröjning/sandning	301 252	177 862
Serviceavtal	0	15 509
Portar	0	33 618
Bevakningstjänster	40 734	13 233
Besiktningkostnader	127 528	0
Reparationer	855 714	455 631
Trädgård och utemiljö	331 815	434 045
Planerat underhåll	4 573 893	5 939 961
Fastighetsel	2 160 398	1 806 302
Uppvärmning	4 486 167	3 919 865
Vatten och avlopp	1 147 651	1 210 837
Avfallshantering	1 123 213	881 158
Försäkringskostnader	0	222 813
Självrisiker	74 626	120 405
Kabel-tv	230 591	303 379
Bredband	9 851	7 863
Försäkringsersättningar	0	-11 460
Förbrukningsinventarier	66 806	793
Förbrukningsmaterial	46 664	62 504
Fastighetsskatt	118 000	0
Kommunal fastighetsavgift	614 980	707 647
Övriga driftskostnader	127	37 886
	19 026 746	19 211 767

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Telefoni	20 654	29 142
Datorkommunikation	401	0
Hemsida	1 151	0
Porto	32 109	0
Föreningsgemensamma kostnader	103 456	116 451
Revisionsarvode	106 250	63 750
Ekonomisk förvaltning	426 334	455 774
Bankkostnader	26 700	0
Konsultarvoden	344 315	417 172
Juridisk konsultation	256 700	39 641
Medlems-/föreningsavgifter	0	12 660
Gåvor	4 951	0
Övriga poster	56 750	76 490
	1 379 771	1 211 080

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	464 312	423 838
Övriga arvoden	10 000	5 000
Revisionsarvode intern revisor	13 000	10 000
Arvode valberedning	950	0
Bilersättningar	888	908
Sociala avgifter	107 429	71 015
	596 579	510 761

Not 7 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	58 628 234	44 101 000
Inköp		14 527 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 628 234	58 628 234
Ingående avskrivningar	-20 434 126	-19 334 197
Årets avskrivningar	-1 172 565	-1 099 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 606 691	-20 434 126
Redovisat värde mark	45 950 550	45 950 550
Utgående värde mark	45 950 550	45 950 550
Utgående redovisat värde	82 972 093	84 144 658
Taxeringsvärden byggnader	292 400 000	270 200 000
Taxeringsvärden mark	159 400 000	123 244 000
	451 800 000	393 444 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	18 627 162	18 627 162
Omklassificeringar	4 700 255	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 327 417	18 627 162
Ingående avskrivningar	-12 646 280	-12 169 851
Årets avskrivningar	-711 442	-476 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 357 722	-12 646 280
Utgående redovisat värde	9 969 695	5 980 882

Tillfört 2016 del av kostnader för balkongreovering

Not 9 Pågående arbeten

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	2 038 880	14 326 062
Inköp	6 650 625	5 298 372
Omklassificerat till underhåll	-3 989 250	-3 058 320
Omklassificerat till fastighet/förbättringsarbeten	-4 700 255	-14 527 234
	0	2 038 880

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	53 332	50 612
Skattefordran	1 114 748	514 024
Avräkningskonto förvaltare	3 939 710	2 213 670
Andra kortfristiga fordringar	0	6 750
	5 107 790	2 785 056

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Svensk Bevakningstjänst	719	0
Länsförsäkringar	1 213	0
Lindblads Entreprenader AB	34 975	0
Anticimex AB	16 240	0
Bredband 2 AB	2 621	0
Securitas AB	22 860	0
BRF Net	4 354	0
Comhem	76 871	0
Syna AB	1 369	0
Bredablick förvaltning AB	291 498	0
Brandkontoret AB	224 048	0
Fastum	88 531	0
	765 299	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,68	rörligt	25 000 000	0
SEB				11 159 000
SEB				8 456 500
			25 000 000	19 615 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	4 250	7 369
Fastighetsel	215 468	0
Fjärrvärme	546 024	0
Avfallskostnader	194 625	0
Vatten- och avlopp	199 567	0
Reparationer	46 394	0
Övriga upplupna kostnader	3 358	0
Förutbetalda avgifter och hyror	1 873 373	1 734 715
	3 083 059	1 742 084

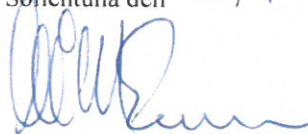
Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ianspråktaga fastighetsinteckningar	41 546 700	41 546 700
	41 546 700	41 546 700

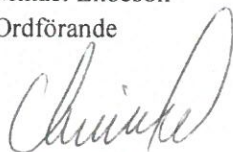
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upphandling av takläggning pågår liksom fortsatt utredning av energibesparande åtgärder. Föreningen har fått en större vattenskada på Bagarbyvägen som berör badrummen i sex lägenheter vilka just nu torkas och senare kommer att repareras. Fastighetskötare Rebecca Heintz har hastigt avslutat sin anställning hos Bredablick Förvaltning AB och ersatts hos oss av Fredrik Bennich. Inga avgiftshöjningar planerade för 2017.

Sollentuna den 20/4 2017.



Mikael Enocson
Ordförande



Christer Nord



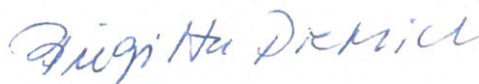
Barbro Mörk



Ion Dimancea



Inger Clevesjö



Birgitta Dietrich



Bo Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



Ingvar Norelius
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Töjnan**
Org.nr. 714800-2657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Töjnan för år 2016-01-01—2016-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 kontrollen 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 förening, upphöra verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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. 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 kontroller 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 föreningen 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Töjnan för år 2016-01-01—2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till förening god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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 ersättningsskyldighet mot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

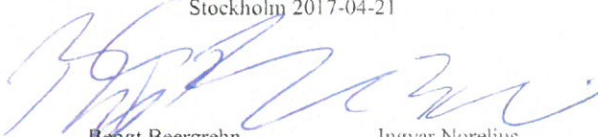
Vårt mål med revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 2017-04-21


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Ingvar Norelius
Föreningsvald revisor

