

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Diligensen 7



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Diligensen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kent Emil Richard Bladlund	Ledamot
Hasan Serhat Ferat	Ledamot
Martin Jonas Love Hallberg	Ledamot
Måns Jacob Malmberg	Suppleant
Åsa Karin Amanda Rynninger Eriksson	Suppleant
Ingrid Marie Nordlander	Revisor
Ole Deurell	Revisorssuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Martin Jonas Love Hallberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ingrid Marie Nordlander	Ordinarie Extern	Parameter Revison AB
Ole Deurell	Suppleant Extern	Parameter Revison AB

Valberedning

Måns Malmborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Diligensen 7	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 574 m², varav 2 293 m² utgör lägenhetsyta och 281 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
MKA Restaurang & Food AB (pizzeria)	91 m ²	2018-02-28
Donja AB (restaurang)	190 m ²	2019-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering av samtliga fönster inkl trapphus (endast målning på plan 6)	2015	Samtliga fönster renoverades, varje medlem fick själv välja/bekosta eventuella bullerglas. Plan 6 endast målning.
Förbättring av fasad mot gatorna	2014	Stensockeln renoverades. Nedsjunkna trottoarplattor åtgärdades (bekostades av Stockholm Stad). Nya avslut på dagvattenrören.
Elslingor monterades i alla dagvattenrör	2014	
Stamspolning av stammar och samtliga lägenheter	2014	
Renovering entré	2012 - 2013	Målning upp till plan 1, ny ramp, ny port
Cykelskjul byggdes	2011	
Ny hiss (förlängd till plan 6)	2010	
Byggande av 3 nya vindslägenheter	2010	
Dränering gårdsfasad	2010	
Renovering av tvättstuga, källare och trapphus	2007 - 2008	
Entrén renoverades	2007 - 2008	
Totalrenovering av flertalet lägenheter	2007 - 2008	
Nybygge balkonger för lgh mot gården	2007 - 2008	
Ny central elmätare	2007 - 2008	
Nytt fjärrvärmesystem	2007 - 2008	
Byte av stammar	2007 - 2008	Omfattande renoveringar påbörjades 2007,
Byte av elstigar	2007 - 2008	
Byggandet för nya vindsförråd	2007 - 2008	
Föreningen tillträdde fastigheten Diligensen 7	2007	2007-06-20
Installation av fastighets-LAN och bredbandstelefon	2007 - 2008	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2007 - 2008	
Brf Diligensen 7 bildades	2006	2006-08-01
Byggnaden Rosenlundsgatan 18 uppfördes	1932	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK samt energibesiktning	2016	Datum ej satt, eventuellt 2017.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Adamsbergs Fastighetsförvaltning
Städning	Mickes städ

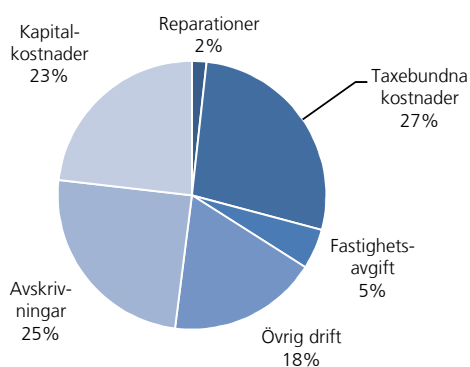
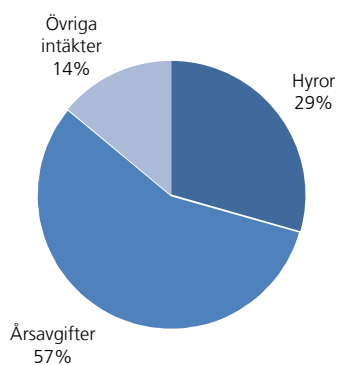
Föreningens ekonomi

- Föreningen har amorterat 500 tkr på vårt rörliga lån i december 2016.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	962 291	1 401 128
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 445 633	2 469 992
Finansiella intäkter	151	1 875
Minskning kortfristiga fordringar	19 841	0
Ökning av kortfristiga skulder	38 384	2 665
	2 504 008	2 474 532
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 165 624	2 274 042
Finansiella kostnader	521 162	565 414
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22 827
Minskning av långfristiga skulder	500 000	51 086
	2 186 786	2 913 369
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 279 513	962 291
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	317 222	-438 837

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	651	651	652
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 206	2 206	2 067	2 414
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 688	11 548	11 572	11 572
Elkostnad/m ² totalyta	59	60	53	69
Värmekostnad/m ² totalyta	134	132	112	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	19	17	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	202	231	270	320
Soliditet (%)	71	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	203	-924	-397	269
Nettoomsättning (tkr)	2 436	2 450	2 394	2 448

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 293 m² bostäder och 281 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	46 566 880	0	0	46 566 880
Upplåtelseavgifter	12 680 000	0	0	12 680 000
Fond för yttre underhåll	252 173	176 388	-1 044 315	1 120 100
S:a bundet eget kapital	59 499 053	176 388	-1 044 315	60 366 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-764 837	-176 388	120 532	-708 981
Årets resultat	202 803	202 803	923 783	-923 783
S:a ansamlad förlust	-562 034	26 415	1 044 315	-1 632 764
S:a eget kapital	58 937 019	202 803	0	58 734 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	202 803
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-588 449
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 388
summa balanserat resultat	-562 034

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-562 034
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 436 270	2 449 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 363	20 446
Summa rörelseintäkter		2 445 633	2 469 992
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 006 990	-2 048 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 430	-159 751
Personalkostnader	Not 6	-33 204	-65 808
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-556 194	-556 194
Summa rörelsekostnader		-1 721 818	-2 830 236
RÖRELSERESULTAT		723 814	-360 244
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	1 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 162	-565 414
Summa finansiella poster		-521 011	-563 539
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		202 803	-923 783
ÅRETS RESULTAT		202 803	-923 783

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	82 150 008	82 706 202
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 150 008	82 706 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 150 008	82 706 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	23 638
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 374 715	1 053 756
Summa kortfristiga fordringar		1 374 775	1 077 394
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 374 775	1 077 394
SUMMA TILLGÅNGAR		83 524 783	83 783 596

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 246 880	59 246 880
Fond för yttre underhåll	Not 11	252 173	1 120 100
Summa bundet eget kapital		59 499 053	60 366 980
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-764 837	-708 981
Årets resultat		202 803	-923 783
Summa fritt eget kapital		-562 034	-1 632 764
SUMMA EGET KAPITAL		58 937 019	58 734 216
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 727 670	24 527 670
Summa långfristiga skulder		23 727 670	24 527 670
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	300 000	0
Leverantörsskulder		70 025	126 511
Skatteskulder		203 373	188 660
Övriga skulder		62 575	17 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	224 121	188 825
Summa kortfristiga skulder		860 094	521 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 524 783	83 783 596

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 384 824	1 382 445
Hyror bostäder	51 516	51 516
Hyror lokaler momspliktiga	667 799	667 620
Kabel-TV intäkter	58 032	57 908
Bredbandsintäkter	84 528	84 349
Vattenintäkter	13 104	13 104
Elintäkter	129 470	145 604
Värmeintäkter	47 004	47 004
Öresutjämning	-8	-4
	2 436 270	2 449 546

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	5 626
Övriga intäkter	9 363	14 820
	9 363	20 446

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	29 446	27 358
	Fastighetskötsel beställning	18 456	11 674
	Fastighetskötsel gård beställning	0	196
	Snöröjning/sandning	11 700	4 885
	Städning entreprenad	28 315	28 344
	Städning enligt beställning	4 207	0
	Mattvätt/Hyrmattor	2 508	2 460
	Hissbesiktning	1 431	1 392
	Myndighetstillsyn	13 435	4 200
	Gård	848	1 382
	Förbrukningsmateriel	7 016	147
	Störningsjour och larm	1 160	4 759
		118 524	86 798
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 932
	Lokaler	0	6 000
	Tvättstuga	13 451	0
	Entré/trapphus	0	3 592
	Lås	0	480
	VVS	4 285	0
	Ventilation	0	21 021
	Hiss	20 245	15 081
	Fönster	0	79 667
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 408
		37 981	134 181
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	0	1 044 315
		0	1 044 315
	Taxebundna kostnader		
	El	152 629	145 937
	Värme	344 017	322 314
	Vatten	83 692	46 927
	Sophämtning/renhållning	34 189	51 071
		614 528	566 249
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 875	33 149
	Kabel-TV	31 408	23 202
	Bredband	65 189	65 699
		127 473	122 050
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	108 484	94 889
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 006 990	2 048 482

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Juridiska åtgärder	0	11 236
	Inkassering avgift/hyra	3 035	2 725
	Hysesförluster	420	232
	Revisionsarvode extern revisor	20 213	25 648
	Föreningskostnader	226	147
	Styrelseomkostnader	258	3 636
	Förvaltningsarvode	76 435	73 381
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 616
	Administration	3 402	32 274
	Konsultarvode	21 441	0
	Föreningsavgifter	0	4 856
		125 430	159 751
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 150	49 852
	Kostnadsersättningar	370	75
	Sociala kostnader	7 684	15 881
		33 204	65 808
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	340 236	340 236
	Förbättringar	215 958	215 958
		556 194	556 194

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 698 544	84 698 544
	Utgående anskaffningsvärde	84 698 544	84 698 544
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 992 342	-1 436 147
	Årets avskrivningar enligt plan	-556 194	-556 194
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 548 536	-1 992 342
	Planenligt restvärde vid årets slut	82 150 008	82 706 202
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 983 501	33 983 501
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 798 000	22 124 000
	Taxeringsvärde mark	35 998 000	26 620 000
		58 796 000	48 744 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 400 000	44 600 000
	Lokaler	5 396 000	4 144 000
		58 796 000	48 744 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 600	53 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 600	53 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 600	-53 600
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 600	-53 600
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	95 202	91 465
	Klientmedel hos SBC	1 279 513	962 291
		1 374 715	1 053 756

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 120 100	973 900
	Reservering enligt stadgar	176 388	146 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 044 315	0
	Vid årets slut	252 173	1 120 100

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,432 %	5 448 914	5 948 914	Rörligt
	Swedbank	2,090 %	6 000 000	6 000 000	2019-08-23
	Swedbank	2,090 %	6 289 378	6 289 378	2019-08-23
	Swedbank	3,670 %	6 289 378	6 289 378	2017-02-24
	Summa skulder till kreditinstitut		24 027 670	24 527 670	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	0	
			23 727 670	24 527 670	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 527 670 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 812 000	27 812 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen valde efter upphandling att flytta två av föreningens lån till Nordea. Föreningen har nu två lån med rörlig ränta och två lån med bunden ränta. Lånen med rörlig ränta har en avtalad amortering om totalt 600 tkr/år.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	37 500	37 500
	Sociala avgifter	11 782	12 000
	Ränta	19 647	19 743
	Förutbetalda avgifter o hyror	155 192	119 581
		224 121	188 824

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 01 / 05 2017



Kent Emil Richard Bladlund
Ledamot



Hasan Serhat Ferat
Ledamot



Martin Jonas Love Hallberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2017



Ingrid Marie Nordlander
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Diligensen 7
Org.nr. 769614-8803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diligensen 7 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.

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 den 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. Den 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Diligensen 7 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsred 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 revisionsred 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2017



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor