

Årsredovisning för
Brf Sädesärlan 6
769621-2005

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sädesärlan 6, 769621-2005 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse av servicetjänster med anknytning till boendet. Detta sker genom att inom "Pluss-konceptet", via ett långsiktigt samarbete med en extern leverantör och i lokaler som tillhandahålls av föreningen, tillhandahålla ett basutbud av servicetjänster till medlemmarna inom ramen för bostadsrättsföreningens verksamhet och ekonomi.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Sädesärlan 6, registrerades hos Bolagsverket 2010-03-11.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-11-08.

Föreningens stadgar registrerades 2015-09-14.

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

Föreningens fastighet

Byggnaden, som uppfördes av Veidekke Bostad AB och färdigställdes under år 2014, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Sädesärlan 7 och Sädesärlan 8. Adressen är Danderydsgatan 23, 25 och 27 och Uggelviksgatan 8 och 12.

Föreningens fastighet består av två byggnader med två respektive tre trapphus om 6 våningar med underliggande källare/garage.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnad och ytor

Bostäderna omfattar totalt 7 330 kvm. Markarealen uppgår till 2 109 kvm.

I föreningen finns 3 lokaler för uthyrning om totalt 239 kvm, samt utrymme för boendeservice om 350 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	20 st
3 rok	16 st
4 rok	36 st
5 rok	3 st
6 rok	2 st
	77 st

I samband med tillval eller efter tillträde kan rumsindelningen ha förändrats.
Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren.

Boendeservice

I föreningens gemensamhetsutrymmen ingår Inhouse service via Selvaag Pluss Service (boendeservice för att tillhandahålla hushållsnära tjänster), utrymmen för återvinning och hushållssopor, samt cykel-och barnvagnsförråd.

Garage

Föreningen har i eget garage under husen, tillgång till 43 garageplatser för uthyrning till medlemmarna. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt parkeringsbolag, Gulärlan Parkering AB. Vid utgången av året var alla garageplatser uthyrda.

Boendeparkering via Stockholms stad på intilliggande gator.

Fastighetens tekniska status

Årlig avsättning till fonden för yttre underhåll skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan.

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem år.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel - Nordstaden Stockholm AB

Städtjänster - AB Flodelsal

Bevakning - Securitas Sverige AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering mm.

Fastighetens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande;

Verksamhet Yta m² Löptid t.o.m.

Restaurang	70	2020-05-31
Restaurang	100	2020-08-31
Restaurang	99	2018-03-31

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2016-05-19 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulla Örnerfeldt	Ledamot	Ordförande
Fredrik Winberg	Ledamot	Vice ordförande
Benny Fahrman	Ledamot	Ekonomi
Wilhelm Westerstad	Ledamot	Sekreterare
Bo Andrén	Ledamot	
Navid Ansari	Ledamot	
Rolf Lingvall	Ledamot	
Tommy Eklund	Suppleant	
Kjell-Åke Lantz	Suppleant	
Eva Linander	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar

Revisorer

Föreningens internrevisor, Robert Thall

Valberedning

Ulla Örnfeldt, Susann Ulfsäter och Georg Tellefsen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 117 (fg. år 119) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under verksamhetsåret har 6 (fg. år 7) överlåtelse skett. Tre lägenheter är uthyrda i andrahand.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 120 kr. Pansättningsavgift debiteras medlemmen med 448 kr.

Nyhets-och informationsbrev

Skriftlig information vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar, sandupptagning, m.m. anslås på anslagstavlor som är placerade i trapphusens entré.

Kontaktuppgifter till styrelsen är ordförande @brfsadesarlan6.se

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2-årsbesiktning har genomförts av samtliga lägenheter samt fastigheterna i sin helhet såväl utomhus som inomhus. Åtgärdande av kvarstående fel pågår.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning fr o m 2015-01-01. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärde utvecklas.

Enligt föreningens aktuella stadgar ska årsavgiften täcka för föreningens kostnader, avskrivningar och avsättning till fonder.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 660,7 kr per kvm.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Flerårsöversikt

	2016	2015	Belopp i kr 2014
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	660,7	660,7	661
Driftkostnader, BOA kr/kvm *)	491,0	447	-
Räntekostnader, BOA kr/kvm	164,0	174	-
Avsättning yttre underhållsfond, BOA kr/kvm	25,0	25	-
Fastighetslån, BOA kr/kvm	10 515	10 888	10 099
Saldo fond för yttre underhåll	364 076	182 038	-

Rörelseresultat före avskrivningar och räntekostnader	3 646 548	3 610 721	1 671 704
Rörelseresultat före avskrivningar minus räntor	2 444 657	2 347 624	853 733
Nettoomsättning	7 218 769	6 886 553	1 156 828
Resultat efter finansiella poster	-1 240 363	-1 337 396	-1 295 862
Soliditet, %	88,1	87,5	83

Kostnadsutfallet 2014 avser endast del av år, vilket ger missvisande värden.

*) Minskad med kostnad som täckts av försäkringsersättning.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre under- hållsfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Belopp vid årets början	590 825 000	182 038	-2 940 673
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Överföring till yttre underhållsfond		182 038	-182 038
Årets resultat			-1 240 363
Belopp vid årets slut	590 825 000	364 076	-4 363 074

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 122 711
årets resultat	-1 240 363
Totalt	-4 363 074
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	182 038
balanseras i ny räkning	-4 545 112
Summa	-4 363 074

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 218 769	6 882 017
Övriga rörelseintäkter	3	253 383	4 537
Summa rörelseintäkter		7 472 152	6 886 554
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 825 604	-3 263 084
Personalkostnader	5	-	-12 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 685 020	-3 685 020
Summa rörelsekostnader		-7 510 624	-6 960 853
Rörelseresultat		-38 472	-74 299
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 318	12 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 204 209	-1 275 528
Summa finansiella poster		-1 201 891	-1 263 097
Resultat efter finansiella poster		-1 240 363	-1 337 396
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 240 363	-1 337 396
Skatter			
Årets resultat		-1 240 363	-1 337 396

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	661 081 825	664 766 845
Summa materiella anläggningstillgångar		661 081 825	664 766 845
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	7	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		661 131 825	664 816 845
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 235	653 171
Övriga fordringar		176 063	2 262 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	226 372	730 071
Summa kortfristiga fordringar		452 670	3 645 491
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 140 574	3 322 363
Summa kassa och bank		4 140 574	3 322 363
Summa omsättningstillgångar		4 593 244	6 967 854
SUMMA TILLGÅNGAR		665 725 069	671 784 699

18

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		590 825 000	590 825 000
Fond för yttre underhåll		364 076	182 038
Summa bundet eget kapital		591 189 076	591 007 038
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 122 711	-1 603 277
Årets resultat		-1 240 363	-1 337 396
Summa ansamlad förlust		-4 363 074	-2 940 673
Summa eget kapital		586 826 002	588 066 365
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	76 694 956	79 471 715
Summa långfristiga skulder		76 694 956	79 471 715
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	383 240	336 000
Förskott från kunder		-	6 432
Leverantörsskulder		802 265	1 785 917
Skulder till dotterbolag		-	2 369
Skatteskulder		211 320	1 144 170
Övriga kortfristiga skulder		280 904	140 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	526 382	830 958
Summa kortfristiga skulder		2 204 111	4 246 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		665 725 069	671 784 699

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 240 363	-1 337 396
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 685 020	3 685 020
	<u>2 444 657</u>	<u>2 347 624</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 444 657	2 347 624
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 192 821	672 569
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 089 748	-7 225 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 547 730	-4 204 994
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	-	27 875 000
Amortering av låneskulder	-2 729 519	-21 802 645
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 729 519	6 072 355
Årets kassaflöde	818 211	1 867 361
Likvida medel vid årets början	3 322 363	1 455 002
Likvida medel vid årets slut	4 140 574	3 322 363

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	2 318	12 431
Erlagd ränta	-1 204 209	-1 275 528
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar av tillgångar	-3 685 020	-3 685 020
	<u>-3 685 020</u>	<u>-3 685 020</u>

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.ngar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital / balansomslutning

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inkomst- och fastighetsskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2014. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2015 till och med 2029.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen förvärvade under 2012 samtliga andelar i Aursvik Syd Ekonomisk förening (769617-0633) som var ägare till fastigheten Sädesärlan 7, Stockholms kommun och samtliga andelar i Aursvik Ost Ekonomisk förening (769617-0625), som var ägare till fastigheten Sädesärlan 8 i Stockholms kommun, för tillsammans 128 007 000 kronor. Aursvik Syd Ekonomisk förening och Aursvik Ost Ekonomisk förening överlät därefter samtliga rättigheter och skyldigheter, inklusive fastigheterna, för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Förvärvet redovisas enl. RedU9, alt. 2.

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 127 987 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna



skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter	4 845 496	4 843 112
Lokalhyror, inkl tillägg	911 283	875 351
Garagehyra	1 159 984	943 492
Hushållsel	302 006	220 062
Nettoomsättning	7 218 769	6 882 017

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Försäkringsersättning vid vattenskada	229 988	-
Övriga intäkter	23 395	4 537
Summa	253 383	4 537

Not 4 Driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	142 709	141 751
Snöröjning, sandning	26 336	41 714
Städning	157 434	152 398
Hisskostnad	31 359	21 154
Övrig fastighetsskötsel	198 251	66 813
Serviceavgift lounge	1 105 070	1 179 096
Reparationer	141 233	109 267
Kostnad för vattenskada	229 988	-
Elkostnad, inkl hushållsel	584 752	456 467
Fjärrvärme	492 982	467 525
Vatten	103 576	97 021
Avfallshantering	104 986	89 839
Fastighetsförsäkring	49 267	36 137
Larmkostnad Verisure	180 699	173 645
Fastighetsskatt	125 950	114 370
Förvaltningskostnader	81 324	105 162
Övriga kostnader	69 688	10 725
	3 825 604	3 263 084

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	3 685 020	3 685 020
Summa	3 685 020	3 685 020

Not 7 Aktier i dotterbolag

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal aktier	i %	Redovisat värde
Gulärlan Parkering AB, 556941-6141, Stockholm	500	100	50 000
			50 000

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	670 601 460	670 601 460
	<u>670 601 460</u>	<u>670 601 460</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 834 615	-2 149 595
-Årets avskrivning enligt plan	-3 685 020	-3 685 020
	<u>-9 519 635</u>	<u>-5 834 615</u>
Redovisat värde vid årets slut	661 081 825	664 766 845
varav mark	302 099 460	302 099 460
Taxeringsvärde, bostäder	374 000 000	311 000 000
Taxeringsvärde, lokaler	12 595 000	8 537 000
	<u>386 595 000</u>	<u>319 537 000</u>

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 127 987 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna hyresintäkter	124 988	69 607
Upplupna lokalhyror	-	567 870
Hemlarm	14 593	14 041
Fastighetsskötsel, inkl. teknisk förvaltning	38 804	
Fastighetsförsäkring	12 407	12 046
Ersättning för kö-/uyhyrningshantering	-	31 610
Ekonoisk förvaltning	18 891	18 678
Övriga	16 689	16 219
	<u>226 372</u>	<u>730 071</u>

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Nordea 39788651216 ffd 2019-08-21, ränta 2,000%	27 578 196	27 763 715
Nordea 39788651224 ffd 2018-08-15, ränta 1,770%	28 000 000	28 000 000
Nordea 39788735320 ffd 2020-09-15, ränta 1,05%	19 000 000	-
Nordea 39788736793 ffd 2017-09-29, ränta 0,392%	2 500 000	-
Nordea 39788651232 ffd 2016-09-30, ränta 0,581%	-	24 044 000
Redovisat värde vid årets slut	77 078 196	79 807 715
varav kortfristig skuld	-383 240	-336 000
Redovisat värde vid årets slut	76 694 956	79 471 715

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutaviserade avgifter och hyror	382 440	689 444
Revision	15 000	18 000
Fjärrvärme	51 221	49 101
Fastighetsel	67 752	50 661
Städning	9 969	9 969
Fastighetsskötsel	-	5 742
Admin.kostnader	-	8 042
	<u>526 382</u>	<u>830 959</u>

Underskrifter

Stockholm 2017-05-19



Ulla Örnerfeldt
Styrelseordförande



Navid Ansari



Rolf Lingvall



Fredrik Winberg
Vice ordförande



Bo Andrén



Benny Fahrman
Kassör



Wilhelm Westerstad
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-06-07



Pontus Stormsköld
BoRevision i Sverige AB



Robert Thall
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sädesärlan 6, org.nr. 769621-2005

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sädesärlan 6 för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vald av stämman.

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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sadesårlan 6 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/6-2017



Pontus Stormsköld
BoRevision AB



Robert Thall
Förtroendevald revisor