

Årsredovisning
för
BRF VÄDERKVARNEN

769616-2812

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-14
Underskrifter	15

Styrelsen för BRF VÄDERKVARNEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Väderkvarken äger fastigheten Rapphönan 3. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen i slutet av november 2013.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Stockholm.

Styrelse

Robert Tenselius	ordförande
------------------	------------

Eva Andersson	ledamot
---------------	---------

Lars Lundin	ledamot
-------------	---------

Danny Mattsson Nyberg	ledamot
-----------------------	---------

Johan Wikholm	ledamot
---------------	---------

Christian Eisner	suppleant
------------------	-----------

Tuva Palm	suppleant
-----------	-----------

Valberedning

Magnus Davidsson och Linda Larsson Kakuli.

Revisor

Auktoriserade revisorn Niklas Feiff på Feiff Revision & Redovisning.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 14 protokollförda möten under räkenskapsåret. Dessutom har styrelsen varit representerad på ett stort antal byggmöten och diverse andra möten.

Ordinarie föreningsstämma 2016 genomfördes onsdagen den 27 april. Söndagen den 11 september genomfördes en städdag med efterföljande gårdsfest.

Förvaltning

POS Fastighetsvård AB har ansvarat för fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och städning under räkenskapsåret. Ekonomisk förvaltning har skötts av Mediator AB.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Brf Väderkvarens fastighet Rapphönan 3 är belägen på adresserna Artillerigatan 59 och Tyskbagargatan 14 i Stockholm. Tomten innehas med äganderätt.

Huset innehåller 27 bostadslägenheter, varav 25 är bostadsrätter och 2 är hyresrätter. Dessutom finns en affärslokal i bottenplan som upplåts med hyresrätt.

Bostadsytan i huset uppgår till 1 940 m² och lokalytan till 488 m².

Byggnadsåret för huset är 1886.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2016 har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

Lokal

Hyreskontrakt för affärslokalen i bottenplan innehas av företaget Ylab (Yvonne Linn AB).

Information och hemsida

Styrelsen informerar regelbundet via nyhetsbrevet "Väderkvarensnytt" som distribueras såväl i brevkasten som via e-post till de boende i huset. Därutöver sker aviseringar och direktkontakt med medlemmar och hyresgäster allt efter behov. Relevant information för medlemmar och andra intressenter tillhandahålls även på föreningens hemsida: www.brfvaderkvaren.com.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, ombyggnader och reparationer

Under räkenskapsåret har föreningen fortsatt att genomföra relativt omfattande ombyggnads- och underhållsåtgärder samt att besiktningar och slutbetalningar skett för tidigare genomförda projekt.

- Slutbetalning av säkerhetsdörrarna efter att besiktningens anmärkningar åtgärdats (122 tkr).
- Målning av yttertak samt byte av mindre plåtpartier (288 tkr).
- Åtgärdande av vattenskada pga. läckande yttertak/takfönster (25 tkr).
- Ventilationsåtgärder för att få godkänd OVK för lägenheterna (247 tkr varav 14 tkr vidarefakturerats till enskilda bostadsrättshavare).
- Byte av fyra rökgasfläktar (137 tkr).
- Slutbetalning av stambytet (54 tkr) efter att ny elservis installerats i fastigheten (98 tkr), WC för byggarbetare och fastighetsskötare byggts i en städskrubba (31 tkr) samt att en vattenmätare till lokalen installerats (14 tkr).
- Förberedande arbeten inför trapphusmålningen (355 tkr). Arbetena innefattade bl.a. montering av bröstpaneler, lister, stuckatur och takrosetter samt infräsning av el, stängning av stoppkast och igensättning av gamla dörrar.

Summa för ovan nämnda insatser: ca 1,4 mkr.

Utöver detta har andra mindre reparations- och underhållsåtgärder utförts samt att projekteringen inför eventuell bergvärmeinstallation inletts.

Byggnation av dörr mellan fd piskbalkongen och den angränsande lägenheten samt föregående projektering och bygglovsansökan har skett under året. Bygget sker enligt samma princip som balkongerna, dvs. föreningen agerar byggherre och medlem står för alla kostnader.

Se noterna till resultaträkningen för en komplett redovisning av kostnader för underhåll, ombyggnader och reparationer.

Innergården

Planteringslådor med lummig grönska, trädgårdsmöbler och parasoller, gasolgrill samt diverse andra gårdsinventarier har under räkenskapsåret införskaffats till innergården (84 tkr). Ett system för att boka gården för privata mottagningar har även införts.

Underhållsplanering

Under räkenskapsåret har en underhållsplan för perioden 2017 t.o.m. 2036 arbetats fram, varefter styrelsen fastställt den i början av 2017. Enligt underhållsplanen budgeteras årligen 350 tkr till planerat underhåll. (Beroende på faktiskt underhåll respektive år sker sedan avsättningar eller återföringar till föreningens yttre fond). Utöver detta räknar styrelsen med att årligen i genomsnitt budgetera ca 180 tkr till reparationer och löpande underhåll.

Den tekniska statusbesiktning som gjordes inför ombildningen har – tillsammans med utlåtanden från förvaltare, besiktningsmän samt styrelsens bedömningar – använts för planeringen av de underhållsåtgärder som utförts t.o.m. räkenskapsåret.

Årsavgifter

Föreningen har sedan förvärvet av fastigheten tagit ut avgifter av medlemmarna i enlighet med den ekonomiska planen. Se vidare i noten väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut för information om en avgiftssänkning som genomförts under början av 2017.

Medlemsengagemang och eget ansvar

För allas trevnad vill styrelsen betona vikten av att alla medlemmar tar eget ansvar för att hålla ordning i huset. Detta gäller inte minst i tvättstuga och källargångar. Dessutom är det viktigt att sophanteringens sköts enligt reglerna. Alla avvikelser skapar merjobb för styrelsen och ofta onödiga kostnader.

Det är även viktigt och nödvändigt att föreningens medlemmar på olika sätt bidrar till verksamheten och skötseln av våra fina hus. Vi äger husen tillsammans och det är vi själva som behöver ta ansvar för att allting fungerar. Det vi inte själva gör blir antingen inte gjort eller så behöver vi köpa tjänster. Styrelsen välkomnar därför alla medlemmar att bidra, både i stort och smått!

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 stycken (fördelade på 25 lägenheter). Under räkenskapsåret har 6 medlemmar tillkommit samtidigt som 7 har lämnat föreningen. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39 stycken (fördelade på 25 lägenheter).

Styrelsen hälsar alla nya medlemmar välkomna till föreningen!

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 675	2 521	1 161	160
Resultat efter finansiella poster	-724	-1 049	-11 518	-71
Soliditet (%)	75,8	76,0	66,2	42,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 832 047	23 842 886	-11 589 829	-1 049 371	88 035 733
Disposition av föregående års resultat:			-1 049 371	1 049 371	0
Årets resultat				-724 179	-724 179
Belopp vid årets utgång	76 832 047	23 842 886	-12 639 200	-724 179	87 311 554

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 639 200
årets förlust	-724 179
	-13 363 379

behandlas så att i ny räkning överföres	-13 363 379
	-13 363 379

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 675 289	2 520 728
Övriga rörelseintäkter	4	109 652	0
Summa rörelseintäkter		2 784 941	2 520 728
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	5	-2 610 910	-2 594 973
Övriga externa kostnader	6	-104 378	-210 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 487	-332 487
Summa rörelsekostnader		-3 047 775	-3 137 800
Rörelseresultat		-262 834	-617 072
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	314 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	217	13 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-461 562	-760 090
Summa finansiella poster		-461 345	-432 299
Resultat efter finansiella poster		-724 179	-1 049 371
Resultat före skatt		-724 179	-1 049 371
Årets resultat		-724 179	-1 049 371

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	111 436 611	111 769 098
Summa materiella anläggningstillgångar		111 436 611	111 769 098
Summa anläggningstillgångar		111 436 611	111 769 098
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		125 247	0
Övriga fordringar	11	1 691	640 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 993	70 925
Summa kortfristiga fordringar		161 931	710 962
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	3 610 233	3 411 939
Summa kassa och bank		3 610 233	3 411 939
Summa omsättningstillgångar		3 772 164	4 122 901
SUMMA TILLGÅNGAR		115 208 775	115 891 999

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

100 674 933

100 674 933

Summa bundet eget kapital

100 674 933

100 674 933

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 639 200

-11 589 829

Årets resultat

-724 179

-1 049 371

Summa fritt eget kapital

-13 363 379

-12 639 200

Summa eget kapital

87 311 554

88 035 733

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

27 000 000

27 000 000

Summa långfristiga skulder

27 000 000

27 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

246 691

89 785

Skatteskulder

371 311

425 500

Övriga skulder

15

40 492

25 238

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

238 727

315 743

Summa kortfristiga skulder

897 221

856 266

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 208 775

115 891 999

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	150
Balkonger	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter	1 274 148	1 183 559
Hyror lokaler	1 022 701	1 020 600
Värme	39 204	39 204
Fastighetsskatt	123 999	90 204
Hysesreducering	0	-33 083
Hysesintäkter	119 898	121 134
Hysesintäkter, garage	92 430	91 614
Övriga intäkter	2 909	7 496
	2 675 289	2 520 728

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Vidarefakturerering medlemmar (1)	109 652	0
	109 652	0

(1) Avser vidarefakturerering för ombyggnad f.d. piskbalkong, belopp 95 348 kr, och vidarefakturerering för ventilationsåtgärder som varit lägenhetsinnehavares ansvar, belopp 14 304 kr.

Not 5 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	62 459	65 128
Hissar	23 737	19 673
El, fastighet	64 151	57 291
Uppvärmning	447 780	444 691
Vatten	39 837	25 833
Sophämtning	50 759	65 133
Fastighetsavgift/-skatt	158 236	213 075
Städning	45 533	47 220
Sotning	15 531	0
Obligatoriska besikningar	8 017	0
Fastighetsförsäkringar	27 167	27 924
Kabel-TV, internet	24 432	22 972
Förbrukningsinventarier	43 574	0
	1 011 213	988 940
Reparationer/löpande underhåll		
Reparationer	190 524	438 304
	190 524	438 304
Planerat underhåll		
Underhåll, trapphus och hisskorgar	355 365	0
Underhåll, nya säkerhetsdörrar	122 472	664 206
Underhåll, nytt soprum	0	356 721
Underhåll, VA och sanitet	197 282	4 398
Underhåll, bergvärme	19 520	0
Underhåll, ventilation (1)	246 590	0
Underhåll, tak	288 276	0
Underhåll, fönster	0	95 234
Underhåll, gård	84 320	47 170
Ombyggnad f.d. piskbalkong (2)	95 348	0
	1 409 173	1 167 729
	2 610 910	2 594 973

(1) Av detta belopp har 14 304 kr vidarefakturerats till medlemmar för ventilationsåtgärder som varit lägenhetsinnehavares eget ansvar. Vidarefakturerat belopp återfinns under övriga intäkter i not 4.

(2) Motsvarande belopp har betalats in till föreningen av medlemmarna av Lgh 0507 och återfinns under övriga intäkter i not 4.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionsarvoden	9 128	9 171
Redovisningstjänster	42 331	42 814
Kostnad Rapp 3 AB	0	16 875
Övriga förvaltningskostnader	52 919	34 607
Konsultarvoden	0	16 504
Advokatkostnader	0	90 369
	104 378	210 340

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016	2015
Resultat vid avyttring av andelarna i bolaget Stockholm Rapp 3 AB	0	314 500
	0	314 500

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Utdelningar brandkontoret	0	9 000
Övriga ränteintäkter	217	4 291
	217	13 291

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader	461 562	760 090
	461 562	760 090

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 427 085	112 089 025
Nybyggnation balkonger	0	338 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Ingående avskrivningar	-657 987	-325 500
Årets avskrivningar	-332 487	-332 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-990 474	-657 987
Utgående redovisat värde	111 436 611	111 769 098
Taxeringsvärden byggnader	27 400 000	26 400 000
Taxeringsvärden mark	43 200 000	34 200 000
	70 600 000	60 600 000

Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Saldo skattekonto	1 691	215 881
Ford. medl. balkonger	0	424 156
	1 691	640 037

Not 12 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Företagskonto	3 610 233	3 411 939
	3 610 233	3 411 939

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank hypotek	0,707	2017-02-28	16 000 000	16 000 000
Swedbank hypotek	3,000	2017-09-27	11 000 000	11 000 000
			27 000 000	27 000 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			27 000 000	

Not 15 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt okt-dec 2016	40 492	25 238
	40 492	25 238

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	13 119	15 308
Förutbet hyres- och avgiftsint	225 608	85 478
Övr uppl kostn o förb int	0	214 957
	238 727	315 743

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med att budgeten för 2017 antogs beslutade styrelsen även om en avgiftssänkning på 10 procent. Den nya avgiftsnivån tillämpas från och med andra kvartalet 2017.

Den underhållsplan som utarbetades under räkenskapsåret slutredigerades och fastställdes under början av 2017. (Se mer om detta under rubriken underhållsplanering i förvaltningsberättelsen).

Ett antal underhållsåtgärder och investeringar är planerade att genomföras under 2017. De mer omfattande av dessa är:

- Trapphusmålning ink. golvslipning
- Renovering av bottenavloppet till tvättstuga och undercentral
- Ytskiktsrenovering i tvättstugan
- Installation av bergvärmeanläggning
- Ombyggnader i garaget i syfte att tillskapa fler platser
- Byggnation av fibernät till lägenheterna
- Arbeten med fasader/tak/tätskikt

Upprepade källarinbrott under början av 2017 har föranlett att föreningens hus förses med ett elektroniskt låssystem till entréporter, soprumsdörr, garageport och källardörrar.

Med anledning av projekten som beskrivs ovan kommer föreningen att redovisa en betydande förlust även för räkenskapsåret 2017. Föreningen har dock ekonomiska medel för de planerade åtgärderna avsatta i kassan.

Stockholm den 18/4 2017



Robert Tenselius
Ordförande



Lafs Lundin



Eva Andersson



Johan Wikholm



Danny Mattsson Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2017



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF VÄDERKVARNEN

Org.nr 769616-2812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF VÄDERKVARNEN 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 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 VÄDERKVARNEN 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 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 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 bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 24/4 2017



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor