



# Årsredovisning 2016

Brf Starrbäcksgatan 9

Org. 769603-4243

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Starrbäcksgatan 9, 172 74 SUNDBYBERG  
brf\_starrback9@yahoo.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentiaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentiaforvaltning.se)  
[www.agentiaforvaltning.se](http://www.agentiaforvaltning.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Kranen 20 i Sundbybergs kommun förvärvades 2003-06-18.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Starrbäcksgatan 9 a-d. Fastigheten byggdes 1989 och har värdeår 1989.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5319 kvm, varav 5254 kvm utgör lägenhetsyta och 386 kvm lokalyta. I föreningen finns 65 garageplatser. Föreningen hyr även ut garage externt. I dagsläget är det kö till garageplatserna.

Lägenhetsfördelning  
20 st 2 rum och kök  
28 st 3 rum och kök  
16 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 61 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med FSS Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stampsolning	2015
Funktionskontroll av varmvattenkranar	2015
Stålbalkar ersatta i garaget	2015
Återställning av mark mot Vegagatan	2015
Fasadrenovering mot Starrbäcksgatan	2014
Upprustning av grillplats	2014
Kontroll av tätskikt (visst område)	2014
Dränering ut mot Vegagatan	2014
Tätning av fasad	2014
Ny grind mot Starrbäcksgatan	2014
Bättringsmålning tak	2013
Takmålning	2012
Nytt staket mot Vegagatan	2012
Fläktbyten, OVK	2011
Målning av trapphus	2007
Badrumsrenovering	2004

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1998-09-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-06-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-05-30. Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 93 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 95. Under året har 4 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Norrbom	ledamot/ordf.
Ylva Hultman	ledamot/ekonomi
Thomas Töpfer	ledamot/sekr.
Thomas Kedvik	ledamot
Ann-Marie Hellgren	ledamot
Margareta Olsén	suppleant
Gustav Stetler	suppleant
Elisabeth Söderbaum	suppleant

Till **revisor** har Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå valts. Staffan Zander valdes som revisorssuppleant.

**Valberedningen** består av Eva Brostedt Fritzche och Jean Pierre Pellicano varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort en överenskommelse med Kranen 19 rörande uppdelning av befintligt borrhållslager, där båda parter efter denna överenskommelse förfogar över lika många borrhåll.

Det har också träffat överenskommelse om att föreningen ska erhålla egen fjärrvärmecentral samt egen mätning av vatten. Dessa har tidigare delats med Kranen 19.

Ett Arendeavtal har upprättats med MZ bygg AB i samband med fasadrenovering av fastigheten som ägs av Wåhlin fastigheter på Vegagatan.

Föreningen har sagt upp avtalet rörande fastighetsskötsel, för att upphandla nya entreprenörer med start 2017-04-01.

Beslut om att medlemmarna skulle få en avgiftsfri månad togs vilket belastar årets resultat.

Föreningens resultat för år 2016 är 205 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 118 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft lägre kostnader under året jämfört med föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat. En extraamortering på 1 000 Kkr gjorts under året.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 803 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 1008 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1008 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 243 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 1 090 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna sänktes med 5 % från 2016-01-01. Ingen avgiftsförändring är planerad för 2017.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

### Genomförd åtgärd

Ny egen fjärrvärmearläggning

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet kan man se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
OVK	2017	
Ny egen garageport	2017	
Upprustning av lekplatsen	2017	

TK 7H. ↓ ca



## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 881 999	4 314 500
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>3 881 999</b>	<b>4 314 500</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 834 776	-2 077 276
Övriga externa kostnader	4	-183 266	-291 168
Personalkostnader		-118 798	-116 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-803 374	-795 994
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 940 214</b>	<b>-3 280 866</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>941 785</b>	<b>1 033 634</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-736 928	-915 909
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-736 928</b>	<b>-915 909</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>204 857</b>	<b>117 725</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>204 857</b>	<b>117 725</b>

TK → al

g

# BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	88 513 308	89 299 164
Inventarier, verktyg och installationer	6	130 867	74 581
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	73 804
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 644 175</b>	<b>89 447 549</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 644 175</b>	<b>89 447 549</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 000	0
Övriga fordringar		6 441	124 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	96 148	59 327
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103 589</b>	<b>184 023</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	1 289 080	1 289 080
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 289 080</b>	<b>1 289 080</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 186 997</b>	<b>1 943 662</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 579 666</b>	<b>3 416 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 223 841</b>	<b>92 864 314</b>

TK  
7H.  


# BALANSRÄKNING

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Eget kapital	60 108 399	60 108 399
Yttre fond	2 184 955	1 910 611
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>62 293 354</b>	<b>62 019 010</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-4 747 057	-4 590 438
Årets resultat	204 857	117 725
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 542 200</b>	<b>-4 472 713</b>

#### Summa eget kapital

57 751 154 57 546 297

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	33 320 000	34 410 000
Övriga skulder	5 600	5 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>33 325 600</b>	<b>34 415 200</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	90 000	90 000
Leverantörsskulder	178 901	33 631
Aktuell skatteskuld	227 881	243 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	650 305	535 246
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 147 087</b>	<b>902 817</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 223 841 92 864 314

TH. ↓  
TK ∞

## KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	941 785	1 033 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	803 374	795 994
Erlagd ränta	-736 928	-915 909
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 008 231</b>	<b>913 719</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 000	1 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	86 448	-116 016
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	145 270	-137 837
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	93 986	-246 820
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 332 935</b>	<b>414 046</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Mottagna depositioner	400	0
Amortering långfristiga lån	-1 090 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 089 600</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>243 335</b>	<b>414 046</b>
Likvida medel vid årets början	3 232 742	2 818 696
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 476 077</b>	<b>3 232 742</b>

7H. 2  
TK al  
g

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader: 1%

Fastighetsförbättringar: 2%

Maskiner och inventarier: 10%

#### **Avsättningar**

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

#### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och Hyresintäkter	2016	2015
	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
	Årsavgifter bostadsrätter	2 723 908	3 127 837
	Hyresintäkter bostäder	299 859	292 993
	Hyresintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	284 638	293 166
	Hyresintäkter garage	406 931	417 849
	Övriga intäkter	166 664	182 655
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 882 000</b>	<b>4 314 500</b>

TH. ↓  
TK ae  
g

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	77 657	74 984
	Städning och entrémattor	83 664	96 720
	Snöröjning och sandning	17 082	29 778
	Fastighetsel	155 237	141 922
	Fjärrvärme	560 061	461 460
	Vatten och avlopp	81 997	71 794
	Sophämtning	174 451	155 561
	Förbrukningsmaterial/-inventarier	42 458	7 776
	Kabel tv / bredband	184 787	60 172
	Reparationer och underhåll	309 557	812 997
	Försäkringspremier	42 733	41 323
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 092	122 789
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 834 776</b>	<b>2 077 276</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	124 638	99 579
	Revisionsarvode	27 789	19 754
	Konsultarvoden	2 522	14 203
	IT tjänster, telefoni	10 879	131 351
	Medlems- och serviceavgifter	4 901	8 236
	Bankkostnader	3 486	2 591
	Övriga administrationskostnader	9 051	15 454
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>183 266</b>	<b>291 168</b>

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	98 981 337	98 981 337
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 981 337	98 981 337
	Ingående avskrivningar	-9 682 173	-8 896 317
	Årets avskrivningar	-785 856	-785 856
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 468 029	-9 682 173
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 513 308</b>	<b>89 299 164</b>
	Redovisat värde byggnader	63 894 282	64 633 300
	Redovisat värde fast.förbättringar	1 881 413	1 928 251
	Redovisat värde mark	22 737 613	22 737 613
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>88 513 308</b>	<b>89 299 164</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	94 394 000	91 448 000
	varav byggnader:	51 923 000	53 240 000

7H. ↓  
TK all  
g

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	487 570	487 570
	Omklassificeringar	73 804	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>561 374</b>	<b>487 570</b>
	Ingående avskrivningar	-412 989	-402 851
	Årets avskrivningar	-17 518	-10 138
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-430 507</b>	<b>-412 989</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 867</b>	<b>74 581</b>

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Förutbetalad försäkring	6 944	6 719
	Förutbetalad kabel tv/bredband	46 508	46 197
	Förutbetalad ekonomisk förvaltning	32 156	0
	Övriga förutbetalda kostnader	10 540	6 411
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>96 148</b>	<b>59 327</b>

<b>Not 8</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Kategori</b>	<b>Antal</b>	
	Nordea Likviditetsinvest	9 976	1 289 080
	<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>		<b>1 289 080</b>
	Marknadsvärde	1 551 799	1 549 805

<b>Not 9</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	90 000	90 000
	Amortering inom 2 till 5 år	360 000	360 000
	Amortering efter 5 år	32 960 000	34 050 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>33 320 400</b>	<b>34 500 000</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2017</b>	<b>Skuld per 2016-12-31</b>
Stadshypotek	2018-04-31	2,87		12 000 000
Stadshypotek	2017-03-30	0,79	90 000	7 910 000
Stadshypotek	2017-03-30	2,42		13 500 000
<b>Summa</b>			<b>90 000</b>	<b>33 410 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>90 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>33 320 000</b>

7H. ↓  
TK @

## NOTER


Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	54 450	54 450
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	190 181	393 551
	Upplupen fjärrvärmekostnad	81 147	55 554
	Upl. Avgiftsfritt jan -17	247 628	0
	Övriga upplupna kostnader	76 899	31 691
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>650 305</b>	<b>535 246</b>

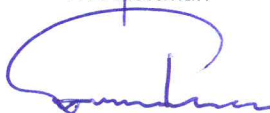
### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 802 000	50 802 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>50 802 000</b>	<b>50 802 000</b>

Sundbyberg, 2017-04-25

  
Ylva Hultman

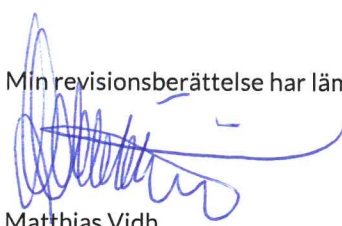
  
Thomas Kedvik

  
Jonas Norrbom

  
Thomas Töpfer

  
Ann-Marie Hellgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2017.

  
Matthias Vidh  
Godkänd revisor Far



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Starrbäcksgatan 9, org.nr 769603-4243

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Starrbäcksgatan 9 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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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.





# BAKER TILLY MAPEMA

## *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 27 april 2017

Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR

