



Org Nr: 769622-5148

# Styrelsen för Brf Sillgrisslan

Org.nr: 769622-5148

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

# ÅRSREDOVISNING

Brf Sillgrisslan

Org.nr. 769622-5148

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**20160101-20161231**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads-  
lägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan  
tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger sedan 2011-08-17 fastigheten Ingmarsö 1 i Stockholms kommun i vilken  
man upplåter lägenheter och lokal. Föreningens byggnader uppfördes år 2012 med värdeår  
2014 och består av 2 flerbostadshus på adressen Ågesta Broväg 46, 48, 52 och 54.  
Tomträttsavtal finns till fastigheten Ingmarsö 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den  
av Stockholms kommun via tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår  
styrelseförsäkring. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.  
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### **Stämma**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-10. På stämman deltog 26 medlemmar, varav  
22 med rösträtt. Föreningen hade vid årets slut 96 röstberättigade medlemmar. Vid  
stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare eller medlemmar.

#### **Styrelse**

Martin Rosell	ordförande
Louise Olofsdotter	sekreterare
Bengt Larsson Heppling	ledamot
Tomas Jäverling	ledamot
Lisa Magnusson	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Olof Wallin och Göran Arvidsson. I tur att avgå vid ordinarie  
föreningsstämma är Martin Rosell, Tomas Jäverling och Bengt Larsson Heppling samt de två  
suppleanterna Olof Wallin och Göran Arvidsson. Utöver dessa poster så behövs även ett  
fyllnadsval göras för den ordinarie posten som sekreterare då Louise Olofsdotter flyttat från  
föreningen. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Ingela Andersson, PwC, med Hans Norman, PwC, som suppleant, valda vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Heppling som sammankallande, samt Hanna Rosell och Roberto Balzano.

### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)/antal
68	lägenheter (bostadsrätt)	4265
1	gemensamhetslokal	
1	övernattningslägenhet	
9	p-platser	
31	garageplatser varav en handikapp	
4 st	1 rum och kök	
36 st	2 rum och kök	
20 st	3 rum och kök	
5 st	4 rum och kök	
3 st	5 rum och kök	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Aktiviteter

Styrelsen har under året bl. a. handlagt följande frågor:

- Tagit fram underhållsplan i samarbete med fastighetsförvaltare på HSB Södertörn.
- Genomfört uppföljning/kontroll av förvaltningsavtalen med HSB Södertörn.
- Styrelsen har samlat intresserade medlemmar i en trädgårdsgrupp som tittat igenom gällande avtal, träffat HSBs konsult för utemiljö samt tagit fram ett förslag på åtgärder för att förbättra utemiljön.
- Efter att HSB Södertörn under hösten 2016 sagt upp ansvaret för snöröjning har styrelsen tecknat ett 2-årigt avtal för vinterväghållning med Key FM.
- I samband med den årliga utdelningen av luftfilter anordnade styrelsen ett glöggmingel i gemensamhetslokalen.
- Genomfört budgetarbete för 2017.
- Omsatt 1 st fastighetslån till lägre ränta. Beslut fattades att lånet skulle bindas under en 3 års period med amortering på 150 000 kr per år.
- Följt upp avtalet för källsortering med Ragn-Sells AB. Avtalet konstaterades vara ekonomiskt förmånligt.
- Tillsynsbesök har genomförts av miljö- och hälsoskyddsnämnden på Stockholms stad.

- Gästlägenhet och gemensamhetslokal har under året uthyrt till medlemmar vid ett femtiotal tillfällen varav gästlägenheten svarar för den absoluta merparten.

Prioriterade aktiviteter under 2017:

- Uppföljning/kontroll av förvaltningsavtalen med HSB Södertörn
- Omsätta 1 st lån med konverteringsdag 2017-06-30
- Tillsammans med representant ur trädgårdsgruppen prioritera vad som ska göras för att förbättra utemiljön.
- Tillsammans med trädgårdsgruppen planera gemensam vår- och höststädning
- Utdelning av luftfilter

### **Underhåll och investeringar**

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större åtgärder.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 687 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2017-01-01. Detta motiveras av underhållsplanen som togs fram under året som visar på en tredubblad avsättningsgrad jämfört med 2015, en ökning av tomträttsavgälden, en ökad amortering, ambitionen att nå den rekommenderade fondavsättningen på 150 kr/kvm på några års sikt samt att ingen höjning har gjorts de senaste 5 åren. Beslut togs i styrelsen på budgetmöte tillsammans med ekonomiska förvaltaren på HSB Södertörn under hösten 2016. Avsättning till fond för yttre underhåll kommer fr.o.m 2017 att ske utifrån föreningens underhållsplan

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 638 109 kr. Under året har föreningen amorterat 262 700 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 120 år. Styrelsen avser att öka amorteringsgraden på det lån som ska omsättas under året, inom ramen för årets budget.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr/kvm	819	816	825	819	195
Resultat efter finansiella poster, tkr	-641	-536	-604	693	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	687	687	687	688	163
Vatten, kr/kvm	21	15	15	-	-
Elektricitet, kr/kvm	42	54	51	-	-
Värme, kr/kvm	65	46	60	-	-
Räntekostnad, kr/kvm	163	188	218	-	-
Fastighetslån, kr/kvm	7 418	7480	7518	7616	7707
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	320	213	107	-	-
Soliditet %	78,5%	78,1%	78,1%	78,1%	77,3 %

\*- uppgift saknas

## Medlemsinformation

Under året har 13 st lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 96 medlemmar.

## Förändringar eget kapital

Förändring av eget kapital	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 820 000	213 250	-124 237	-536 390
Vinstdisp enl. stämmobeslut		106 625	-643 014	536 390
Årets resultat				-640 721
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>116 820 000</b>	<b>319 875</b>	<b>-767 251</b>	<b>-640 721</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	- 767 251
Årets resultat	- 640 721
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	- 106 125
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>- 1 514 097</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	- 1 514 097
-------------------------	-------------

**Brf Sillgrisslan**

		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	Not 1		
Nettoomsättning		3 492 976	3 480 625
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 492 976</u>	<u>3 480 625</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	Not 2	-1 970 446	-1 733 680
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 948	-102 450
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-134 299	-82 314
Fastighetskostnader		-15 000	-48 210
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-1 247 641	-1 247 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 439 334</u>	<u>-3 214 295</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>53 642</b>	<b>266 330</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-694 363	-802 733
Summa finansiella poster		<u>-694 363</u>	<u>-802 720</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-640 721</b>	<b>-536 390</b>

**Brf Sillgrisslan**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och tomträtt	Not 7	145 978 162	147 221 411
Installationer	Not 8	34 040	38 433
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>146 012 202</u>	<u>147 259 844</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>146 012 202</u>	<u>147 259 844</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 387	1 840
Övriga fordringar	Not 9	1 211 532	840 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	286 446	298 929
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 500 365</u>	<u>1 140 851</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kassa och bank	Not 11	663 987	666 137
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>663 987</u>	<u>666 137</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 164 352</u>	<u>1 806 988</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>148 176 554</u></b>	<b><u>149 066 832</u></b>

**Brf Sillgrisslan****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Medlemsinsatser  
Fond för yttre underhåll

116 820 000

116 820 000

319 875

213 250

117 139 875

117 033 250

Balanserat resultat

-767 251

-124 237

Årets resultat

-640 721

-536 390

-1 407 972

-660 627

**Summa eget kapital**

115 731 903

116 372 623

Skulder till kreditinstitut

Not 13

31 360 409

31 653 109

**Summa långfristiga skulder**

31 360 409

31 653 109

Skulder till kreditinstitut

Not 13

277 700

247 700

Leverantörsskulder

230 073

207 868

Skatteskulder

Not 14

31 070

32 140

Övriga skulder

Not 15

37 199

3 262

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

508 202

550 130

**Summa kortfristiga skulder**

1 084 244

1 041 100

Summa avsättningar och skulder

32 444 653

32 694 209

**Summa eget kapital och skulder****148 176 554****149 066 832**



**Brf Sillgrisslan**

	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-640 721	-536 390
Avskrivningar	1 247 641	1 247 641
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<b>606 920</b>	<b>711 251</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 027	-106 218
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 356	1 378
<b>S:a kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>633 591</b>	<b>606 411</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Amortering av lån	-262 700	-163 475
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-262 700</b>	<b>-163 475</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 481 484</b>	<b>1 038 548</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>380 641</b>	<b>442 936</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 875 519</b>	<b>1 481 484</b>

Likvida medel, likvida tillgångar, direkt tillgängliga pengar som kontanter och kontotillgångar

## Brf Sillgrisslan

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som, i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning, aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

#### Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandet.

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	År	Slutår
Byggnader och tomträtt	Linjär	120 år	2131
Installationer	Linjär	10 år	2026

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inkomstredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättningen regleras i föreningens stadgar.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

## Brf Sillgrisslan

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Rörelseintäkter</b>		
	Årsavgifter, bostäder	2 929 764	2 929 764
	Hyror	304 700	306 857
	Överlåtelseavgifter	-76	-1 127
	Pantavgifter	-1 743	-2 670
	Bredbandsintäkter	179 520	179 520
	Vattenintäkt	62 565	62 489
	Gästlägenhetsintäkt	17 900	6 900
	Övrigt; gemensamhetslokal, påminnelse avgift m.m.	11 546	962
	<b>Brutto</b>	<b>3 504 176</b>	<b>3 482 695</b>
	Hyresbortfall; parkeringar, garage	-11 200	-2 070
	<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>3 492 976</b>	<b>3 480 625</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift- och fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och städning	314 686	315 553
	Snörenhållning	56 883	36 416
	Löpande underhåll/reparationer	18 130	39 787
	Övriga driftskostnader skötsel; driftavtal KTC	14 615	11 890
	Uppvärmning	276 247	232 608
	El	180 615	195 148
	Vatten	88 128	64 947
	Sophämtning	51 193	59 655
	Fastighetsförsäkring	25 692	21 076
	Bredband	188 652	174 279
	Tomträttsavgäld	462 880	462 880
	Förvaltningskostnader; Ekonomisk och teknisk förvaltare	201 240	93 752
	Förvaltningskostnader utöver avtal	63 100	0
	Övriga driftskostnader; Tillsyn Sthlm stad	28 384	25 689
	<b>Summa drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 970 446</b>	<b>1 733 680</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 554	65 399
	Extern revision	43 394	30 000
	Konsultkostnader	0	7 051
		<b>71 948</b>	<b>102 450</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	88 600	66 600
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	12 000	3 000
	Arvode valberedning	12 000	0
	Sociala avgifter	21 699	12 714
	Summa förtroendevalda	<b>134 299</b>	<b>82 314</b>
	<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>134 299</b>	<b>82 314</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter skattekonto	0	13
		<b>0</b>	<b>13</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	694 292	802 733
	Räntekostnader kortfristiga skulder	71	0
		<b>694 363</b>	<b>802 733</b>

## Brf Sillgrisslan

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 7 Byggnader och tomträtt</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad och tomträtt	149 800 000	149 800 000
Årets investeringar	0	37 349 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 800 000</b>	<b>149 800 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 578 589	-1 335 340
Årets avskrivningar	-1 243 249	-1 243 249
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 821 838</b>	<b>-2 578 589</b>
Summa ingående anskaffningsvärde byggnad och tomträtt	149 800 000	149 800 000
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>		
<b>Utgående bokfört värde byggnader och tomträtt</b>	<b>145 978 162</b>	<b>147 221 411</b>
Taxeringsvärden för Ingmarsö 1		
Byggnad - bostäder	59 000 000	56 000 000
Byggnad - lokaler	1 500 000	1 607 000
	60 500 000	57 607 000
Mark - bostäder	20 800 000	18 600 000
Mark - lokaler	0	0
	20 800 000	18 600 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>81 300 000</b>	<b>76 207 000</b>
<b>Not 8 Installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	43 750	43 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>43 750</b>	<b>43 750</b>
Ingående avskrivningar	-5 317	-925
Årets avskrivningar	-4 392	-4 392
Utgående avskrivningar	-9 710	-5 317
<b>Bokfört värde</b>	<b>34 040</b>	<b>38 433</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Avräkningskontot HSB Södertörn	1 202 888	815 347
Skattekonto	8 644	24 735
	<b>1 211 532</b>	<b>840 082</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald fastighetsförsäkring	9 069	7 558
Förutbetald tomträttsavgäld	115 720	115 720
Övriga förutbet. Förvaltningsavtal, Telia Sonera	137 658	138 651
Upplupna vattenintäkter	24 000	37 000
	<b>286 447</b>	<b>298 929</b>
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	663 987	666 137
	<b>663 987</b>	<b>666 137</b>

**Brf Sillgrisslan**

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 820 000	213 250	-124 237	-536 390
Vinstdisp enl. stämmobeslut		106 625	-643 014	536 390
Årets resultat				-640 721
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>116 820 000</b>	<b>319 875</b>	<b>-767 251</b>	<b>-640 721</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändrings datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	565586	3,36%	2017-06-30	10 969 200	7 700
Stadshypotek	860151	1,35%	2018-06-30	10 828 825	120 000
Stadshypotek	946641	1,66%	2019-06-01	9 840 084	150 000
				<b>31 638 109</b>	<b>277 700</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	31 360 409
--	------------

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till	30 249 609
---	------------

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	33 000 000	33 000 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>

**Ansvarsförbindelser****Not 14 Skatteskulder**

Skatteskuld avser fastighetsskatt garage	31 070	32 140
--	--------	--------

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	17 790	0
Arbetsgivaravgifter	18 634	0
Övriga kortfristiga skulder, Depositioner, avtalsplacerade inbetalningar	<u>775</u>	<u>3 262</u>
	<b>37 199</b>	<b>3 262</b>

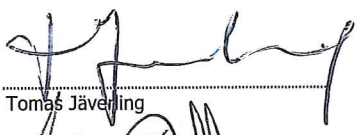
**Brf Sillgrisslan**

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	113 017	119 523
Upplupna personalkostnader	19 910	71 780
Upplupen el	21 200	17 711
Upplupen värme	39 623	35 852
Beräknat arvode för revision	30 000	17 956
Förutbetalda hyror och avgifter	283 293	275 817
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 159	11 491
	<b>508 202</b>	<b>550 130</b>

Stockholm, den 2014 2017



Bengt Larsson Heppling



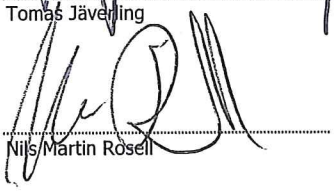
Tomas Jäverling



Lisa Magnusson

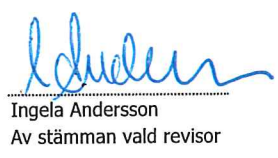


Louise Olofsdotter



Nijs/Martin Rösel

Vår revisionsberättelse har 2017-04-24 avgivits beträffande denna årsredovisning.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson  
Av stämman vald revisor

Auktoriserad Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan, org.nr 769622-5148

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna 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*

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Kista den 24 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ingela Andersson', written in a cursive style.

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor