

Årsredovisning för

Brf Inloppet

769602-1661

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|-----------------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Tilläggsupplysningar | 8 |
| Upplysningar till resultaträkning | 8-9 |
| Upplysningar till balansräkning | 10-11 |
| Underskrifter | 11 |

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Inloppet, 769602-1661 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

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

Förvaltning

| | |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Förvaltnings AB Graden | Ekonomisk förvaltning |
| Renab | Teknisk förvaltning och fastighetsservice |
| Mälararenergi | Elförsörjning |
| Fortum | Fjärrvärme |
| Kone | Hissar |
| Wilke | Städ, lokalvård |
| Megacon AB | It drift av mätvärde tjänster |
| Q-park | Tecknat med Östra och Västra Saltsjöns bostadsrättsföreningar |
| Länsförsäkringar | Försäkring |
| RF Bostadsrätterna Sverige | Rådgivning i juridiska frågor. |

Fastigheten

| | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Sicklaön 37:8, Nacka Kommun |
| Adress: | Västra Finnbodavägen 7 A och 7 B |
| Byggår: | 2004 |
| Taxeringsvärde: | 41 800 000 kr varav byggnadsvärde 29 000 000 kr |
| | Brf:s andel 27/100 i Sicklaön GA:92, 4 770 000 kronor |
| Lägenhetsfördelning: | 27 bostadslägenheter i ett flerfamiljshus |
| Total boyta: | 2 031 m ² |
| Fastighetens areal: | 1 680 m ² |

| | |
|---------------------|-------|
| Lägenhetsfördelning | |
| 2 rum och kök | 14 st |
| 3 rum och kök | 4 st |
| 4 rum och kök | 9 st |

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 35 st medlemmar.
Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 35 st medlemmar.
Under året har styrelsen ej beviljat någon lägenhetsöverlåtelse.

Styrelse sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-12

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Ordförande | Marie Adlén Lilja |
| Kassör | Jimmy Hanna |
| Sekreterare | Fanny Ljungblom |
| Suppleant | Margaretha Granborg Per-Anders Husberg |
| Revisor | LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB Jens Forneng |
| Valberedning | Bo Larsson, sammankallande Bo Månsson Monica Hellström |
| Utemiljögrupp | Annette Hollstrand |
| Gemensamhetslokalen | Tobias Karlsson |
| Nyckelansvarig | Bo Månsson |
| Hissansvarig | Ulrik Danielsson |
| Representant samfälligheten | Anders Ohrbeck |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna - två i förening.

Under året har styrelsen hållit sex stycken protokollförda sammanträden, en extra stämma och en ordinarie föreningsstämma.

Händelser under och efter räkenskapsåret

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen biträds av Förvaltning AB Graden vad gäller den ekonomiska förvaltningen. Föreningen är medlem i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ek fören för rådgivning i juridiska frågor.

Underhåll

Årets underhåll

Fasadarbeten har utförts och slutbesiktning har skett i februari. Garanti för dessa arbeten fram till den 16 februari 2018.

Arbeten i ett lägenhetsförråd har slutförts.

Ommålning och övriga nödvändiga arbeten har påbörjats på verandor på bottenplan.

Ommålning av portar, trädetaljer och tak i portar.

Stampspolning av samtliga lägenheter.

Planerat underhåll

Fasadbesiktning hösten 2017

OVK utföras senast den 28 september 2017

Övrigt

Avtal med tekniske förvaltaren Renab har sagts upp. Avtalet upphör 31 mars 2017. Upphandling pågår.

Beslut har tagits vid två stämmor om att föreningen har rätt att ta ut en avgift för hantering av ärenden beträffande uthyrning i andra hand.

Miljö

Detta arbeten har gjorts i samråd med områdets samfällighetsförening.

Sandlådan vid fastigheten har borttagits och den ojämna plattsättningen vid vår sopsug har åtgärdats

Verksamhet, ekonomi

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja föreningens ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, mot ersättning, till föreningsmedlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende, om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Ekonomi

Lånen

Amortering på föreningens lån har gjorts med 1 milj kronor. Planer på att amortera ytterligare en halvmiljon vid slutet 2017 föreligger. Lånen har omförhandlats och ligger nu med ett genomsnitt på 0,56%. Det fördelaktiga låneavtalet vi har nu gör det möjligt att kommande åren, under förutsättning att inga chockhöjningar kommer, amortera av ett par hundratusen per år.

EI

Rutinerna för elavgifterna för medlemmarna har under året gjorts om från att vara preliminärdebiterade till att bli debiterade enligt den faktiska kostnaden.

Under året har vi också börjat se effekten av den omförhandling som styrelsen gjorde gällande elavtalen. Detta kommer medlemmarna att märka genom sänkta elavgifter i elräkningarna under 2017. En annan konsekvens detta medför är att elpriset i elavräkningen mot SQSF för 2017 kommer att bli lite lägre.

Garageavgifter

Sedan garageintäkterna från medlemmarna blivit ickemomspliktiga utgörs numera hela avgiften som intäktsbas. Detta har medfört att vi ökat intäkterna från garageuthyrningen med ca 20%.

Resultat och ekonomisk ställning

Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader

Arsavgifter

Någon förändring av avgifterna har inte skett och inga planerade ändringar föreligger.

Överlåtelse och andrahandsuthyrning

Tre andrahandsuthyrningar har beviljats

Eget kapital

| | <i>Insatshöjning</i> | <i>Insatser</i> | <i>Fond fastighets- underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 8 439 832 | 67 055 000 | 662 733 | -681 397 | -178 358 |
| Resultatdisp. enligt stämmobeslut | | | | -178 358 | 178 358 |
| Fondavsättning enligt stämmobeslut | | | 81 000 | -81 000 | |
| Årets resultat | | | | | -56 208 |
| Vid årets slut | 8 439 832 | 67 055 000 | 743 733 | -940 755 | -56 208 |

Flerårsöversikt

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|---------|----------|
| Resultat efter resultaträkning | -56 208 | -178 358 |
| Årets bokförda avskrivningar | 572 833 | 572 833 |
| Resultat exkl avskrivningar | 516 625 | 394 475 |

Som framgår ovan har föreningen ett positivt kassaflöde även efter fondavsättningen. Avgifterna till föreningen har uttagits så att i första hand driftskostnaden, amorteringarna och avsättningen till fastighetsunderhållsfond täckts.

| Nyckeltal | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning SEK | 1 931 850 | 2 036 750 | 1 934 258 | 1 949 770 | 1 950 887 |
| Resultat efter finansiella poster SEK | -56 208 | -178 358 | -402 760 | 4 948 | 10 829 |
| Soliditet, % | 84,2 | 83,3 | 82,7 | 82,8 | 82,7 |
| Nyckeltal i kr/m² boyta | | | | | |
| Genomsnittlig årsavgift, SEK/m ² | 670 | 670 | 638 | 638 | 638 |
| Driftskostnader, SEK/m ² | 652 | 419 | 454 | 431 | 414 |
| Finanskostnader, SEK/m ² | 32 | 180 | 244 | 257 | 276 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 15,38 | 16,30 | 16,78 | 16,70 | 16,70 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 0,48 | 2,48 | 3,27 | 3,43 | 3,69 |

Finanskostnader definieras som räntekostnader reducerat med ränteintäkter i förhållande till total boyta.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

| | | |
|------------------------------------------------------------|---------|----------|
| balanserat resultat | | -940 755 |
| årets redovisade resultat | -56 208 | |
| ur föreningens fond för fastighetsunderhåll ianspråktagas* | 160 426 | |
| | 104 218 | |
| Årets resultat efter uttag ur fond fastighetsunderhåll | | 104 218 |
| | | -836 537 |

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|
| till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet | | 87 000 |
| balanseras i ny räkning | | -923 537 |
| Summa | | -836 537 |

*) avser planerat underhåll 2016

Föreningens 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 | 1 931 850 | 2 036 750 |
| Övriga rörelseintäkter | | 11 200 | 11 099 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>1 943 050</u> | <u>2 047 849</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -1 324 600 | -1 251 889 |
| Personalkostnader | 4 | -36 054 | -35 795 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -572 833 | -572 833 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 933 487</u> | <u>-1 860 517</u> |
| Rörelseresultat | | <u>9 563</u> | <u>187 332</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 203 | 224 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -65 974 | -365 914 |
| Summa finansiella poster | | <u>-65 771</u> | <u>-365 690</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-56 208</u> | <u>-178 358</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | <u>-56 208</u> | <u>-178 358</u> |
| Skatter | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | <u>-56 208</u> | <u>-178 358</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 88 475 743 | 89 048 576 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 88 475 743 | 89 048 576 |
| Summa anläggningstillgångar | | 88 475 743 | 89 048 576 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 22 853 |
| Skattefordringar | | 0 | 8 269 |
| Övriga fordringar | | 79 107 | 99 484 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 100 491 | 106 750 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 179 598 | 237 356 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 656 740 | 1 146 631 |
| Summa kassa och bank | | 656 740 | 1 146 631 |
| Summa omsättningstillgångar | | 836 338 | 1 383 987 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 89 312 081 | 90 432 563 |

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> | | | |
| Insatser | | 67 055 000 | 67 055 000 |
| Insatshöjning | | 8 439 832 | 8 439 832 |
| Fond fastighetsunderhåll | | 743 733 | 662 733 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>76 238 565</u> | <u>76 157 565</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -940 755 | -681 397 |
| Årets resultat | | -56 208 | -178 358 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-996 963</u> | <u>-859 755</u> |
| Summa eget kapital | | <u>75 241 602</u> | <u>75 297 810</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | <u>13 740 051</u> | <u>14 740 051</u> |
| Summa långfristiga skulder | | <u>13 740 051</u> | <u>14 740 051</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 41 069 | 101 591 |
| Skatteskulder | | 8 415 | 0 |
| Övriga skulder | | 19 991 | 17 672 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 | <u>260 953</u> | <u>275 439</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>330 428</u> | <u>394 702</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>89 312 081</u> | <u>90 432 563</u> |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

| <u>Anläggningstillgångar</u> | <u>%</u> |
|-----------------------------------|----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 0,8 |

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2016-12-31</u> | <u>2015-12-31</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Månadsavgifter | 1 360 939 | 1 360 939 |
| Garagehyror momspliktiga | 6 117 | 38 036 |
| Garagehyror icke momspliktiga | 280 917 | 254 877 |
| El | 46 728 | 83 592 |
| Regl el enl avläsning | 29 739 | 81 008 |
| Fakturerad el Samfälligheten | 200 000 | 200 000 |
| Ränta uppskovsbelopp | 7 442 | 18 337 |
| Öresutjämning | -32 | -39 |
| | <u>1 931 850</u> | <u>2 036 750</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| P-platser/garage | 30 786 | 29 292 |
| El | 247 294 | 346 456 |
| Värme | 237 224 | 221 253 |
| Fastighetskötsel inhyrd | 36 213 | 49 046 |
| Trappstädning inhyrd | 48 156 | 48 156 |
| Försäkringsskador | 0 | 19 448 |
| Reparation och underhåll | 22 730 | 28 174 |
| Övriga driftskostnader | 5 114 | 8 196 |
| Hisskostnader | 32 410 | 30 153 |
| Larm, hiss porttelefon | 17 336 | 19 092 |
| Andel gemensamhetsanläggning | 279 625 | 263 239 |
| Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift | 46 926 | 30 242 |
| Fastighetsförsäkringar | 29 560 | 27 587 |
| Serviceavtal | 3 938 | 0 |
| Gemensam tv-anläggning | 7 056 | 8 746 |
| Förbrukningsinventarier | 4 373 | 3 437 |
| Planerat underhåll | 160 426 | 0 |
| Övriga föreningskostnader | 33 830 | 25 562 |
| Administrationskostnader | 43 656 | 41 868 |
| Extern revision inkl rådgivning | 29 375 | 34 250 |
| Bankkostnader | 8 572 | 6 873 |
| Övriga främmande tjänster | 0 | 10 819 |
| Summa | 1 324 600 | 1 251 889 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 28 183 | 28 479 |
| Sociala kostnader | 7 871 | 7 316 |
| | 36 054 | 35 795 |

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 90 905 000 | 90 905 000 |
| | <u>90 905 000</u> | <u>90 905 000</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 856 424 | -1 283 591 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -572 833 | -572 833 |
| | <u>-2 429 257</u> | <u>-1 856 424</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 88 475 743 | 89 048 576 |
| Bokfört värde byggnader | 65 875 743 | 66 448 576 |
| Bokfört värde mark | 22 600 000 | 22 600 000 |
| | <u>88 475 743</u> | <u>89 048 576</u> |

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Löptid | Ränta | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------------------|------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nordea Hypotek | 2018-11-14 | 0,75% | 3 706 666 | 4 706 666 |
| Nordea Hypotek | 3-mån | 0,49% | 9 413 334 | 9 413 334 |
| Nordea Hypotek * | 3-mån | 0,74% | 620 051 | 620 051 |
| | | | <u>13 740 051</u> | <u>14 740 051</u> |
| Kvarstående långfristig del | | | 13 740 051 | 14 740 051 |

* Avser lån för uppskov med kapitaltillskott.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 24 000 000 | 24 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 24 000 000 | 24 000 000 |

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

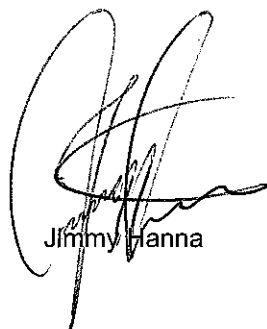
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

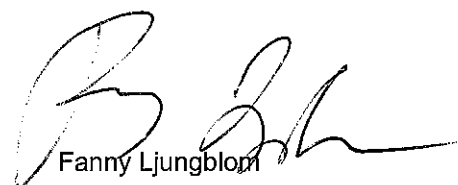
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 578 | 698 |
| Förutbetalda intäkter | 172 711 | 173 535 |
| Felinbetalningar | 0 | 4 057 |
| Övriga upplupna kostnader | 87 664 | 97 149 |
| | 260 953 | 275 439 |

Underskrifter


Nacka 2017-03-08


Marie Adlén Lilja
Styrelseordförande


Jimmy Hanna


Fanny Ljungblom

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/3 - 2017.


ER Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Inloppet

Org.nr 769602-1661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Inloppet för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Inloppets 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Inloppet 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Inloppet för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf Inloppet 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 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.

Örebro den 22 mars 2017

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

