

Årsredovisning för

Brf Körgossen

769609-9659

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

KV

TL

RR

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Körgossen (769609-9659) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Kostas Fotinopoulos | Ordförande |
| Kristina Viktorsson | Ledamot |
| Tomas Lanquist | Ledamot |
| Martin Germundsson | Ledamot (t.o.m. 2016-11-01) |
| Fredrik Zenk | Ledamot (t.o.m. 2016-11-01) |

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit KPMG, Jan-Ove Brandt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande händelser påverkat föreningen:

Frysande vattenledningar

Föreningen har sedan tidigare problem med frysande vattenledningar när det är kallt. SWECO anlätades i början av året och målet var att de skulle leverera ett lösningsförslag kring hur rörsystemet skulle kunna ändras för att undvika frysning. Planen var att de under våren skulle projektera arbetet för att sedan ta in konsult och utföra arbetet fram till årsskiftet 2016/2017. Styrelsen fann dock att de lösningsförslag som SWECO tog fram var undermåliga och de konsulter från vilka förslag togs in var inte seriösa. Efter flera meningsskiljaktigheter bestämde sig styrelsen för att avbryta samarbetet. Vidare fördes samtal med Bravida (rörfirma) som föreslog inglasning av plan 1-4. Även denna lösning förkastades av styrelsen då det skulle krävas en alldeles för stor investering. Styrelsen tog även kontakt med Fastighetsägarna för att bli tilldelade en konsult som dels kunde ta fram lösningsförslag och även projektleda själva ombyggnadsarbetet. Tyvärr var de fullbokade en tid framöver och kunde inte ta på sig fler uppdrag. Istället beslöt styrelsen om en mer kostnadseffektiv lösning som förhoppningsvis kommer lösa problemet (se nästa punkt).

Installation av nya inspektionsluckor

KW
TF
KF

De serviceluckor som finns på respektive plan skyddar även vattenledningarna och styrelsen fann att dessa inte var täta nog och dessutom helt sönderskrivade (då de öppnades genom att skruvas upp). Styrelsen bestämde sig för att investera i nya dörrluckor som dels ger bättre tätning och som öppnas med nyckel istället för skruv. Styrelsens förhoppning var även att detta skulle helt eller delvis skulle kunna lösa problematiken med frystande vattenledningar. Luckorna installerades under december och styrelsen köpte in mätare för att hålla koll på temperaturen under den kalla vinterperioden. En avsevärd förbättring noterades både vad gäller temperaturen i luckorna och vad gäller antalet frysta vattenledningar.

Installation av externt sophus och förändrade återvinnings möjligheter

Vid senaste egenkontrollen från kommunen påpekades att vi bör ha kärl för grovsoppor samt separat kärl för matavfall. Befintligt soprum var för litet för att rymma detta. Under september installerades ett externt sophus för hushållsavfall, samt ett separat kärl för matavfall. En viss kostnad för markberedning och installation tillkom även om styrelsen också själva jobbade med detta. På så sätt har större utrymme skapats i nuvarande soprum och fler återvinningskärl har satts in inklusive kärl förplast och grovsopor. Även frekvensen på sophämtning har ökat vilket resulterat i högre kostnader. Denna åtgärd ansågs nödvändig då situationen i soprummet var ohållbar. Kärlen blev jämt överfulla, sopåsar ramlade ner på golvet, medlemmar dumpade sina grovsopor trots att det var förbjudet m.m.

Bolån på fastighet

Styrelsen har under maj 2016 omförhandlat ett av bolånen vars bindningstid löpte ut. Långgivaren är SEB, bindningstiden är 3 år med räntan 1.15% (tidigare 2.20%). Se not 10 i årsredovisningen. I och med den lägre räntekostnaden bestämde styrelsen att även amortera av på detta lån med 10 000 SEK per månad. Generellt har föreningen en väldigt hög belåningsgrad vilket resulterar i dels sämre förhandlingsvillkor och dels svårare att få nya lån i framtiden. Under de senaste åren har styrelsen dock sett till att påbörja amortering av samtliga 3 lån vilket kommer förbättra situationen på sikt.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u> |
|-----------|--|
| 2016 | Installation av inspektionsluckor |
| 2015 | Installation av tubnyckelsystem |
| 2014 | Kollektiv anslutning av internet, TV och telefoni |
| 2012 | Installation av värmekablar i hängrännor för att motverka isbildning |

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-06-02 med 11 deltagande medlemmar. Föreningen hade per 2016-12-31 61st medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Inspektrisen 2 i Stockholms kommun på adressen Ellen Keys gata 24, Fruängen. Bostadsrättsföreningen Körgossen bildades 2006-2008 då huset uppfördes. Marken innehas med tomträttsavtal.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Av föreningens 47 medlemslägenheter har 14 överlåtit under året.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Total yta (kvm)</u> |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 47 | lägenheter, bostadsrätt | 2 109 |

KU

KL

KP

På föreningens fastighet finns 10 parkeringsplatser varav 8 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och övriga 2 disponeras av barnläkarmottagningen.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2014-07-01 med 170 kronor/lägenhet. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 1063 kr per kvm. Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Flerårsöversikt (tkr)

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 2300 | 2289 | 2 239 | 2 344 | 2 068 |
| Res. efter fin. poster | -229 | -255 | - 453 | 2 | - 65 |
| Soliditet (%) | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 45 380 000 | - | 90 600 | -5 407 701 | -254 979 | 68 902 421 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman: | | | | | | |
| Inspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -59 561 | 59 561 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -254 797 | 254 979 | |
| Årets resultat | | | | | -228 534 | -228 534 |
| Belopp vid årets utgång | 45 380 000 | - | 31 039 | -5 603 119 | -228 534 | 68 673 886 |

KJ
KJ
KJ

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 603 119 |
| Årets resultat | <u>-228 534</u> |
| | -5 831 653 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-------------------|
| Återföring från fond för yttre underhåll | 0 |
| Överföring till Fond för yttre underhåll | 39 400 |
| Balanserat resultat | <u>-5 871 053</u> |
| | -5 831 653 |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

K
K

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 299 685 | 2 288 573 |
| Övriga rörelseintäkter | | -2 675 | 3 442 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 297 010 | 2 292 015 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -1 195 014 | -1 116 956 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -84 462 | -91 200 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -96 835 | -63 852 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -741 170 | -733 493 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 117 481 | -2 005 501 |
| Rörelseresultat | | 179 529 | 286 514 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 357 | 1 434 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -408 420 | -542 927 |
| Summa finansiella poster | | -408 063 | -541 493 |
| Resultat efter finansiella poster | | -228 534 | -254 979 |
| Resultat före skatt | | -228 534 | -254 979 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -228 534 | -254 979 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and the letters 'W' and 'KR'.

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 | 6 | 92 830 465 | 93 536 473 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 7 | 98 250 | 95 026 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 92 928 715 | 93 631 499 |
| Summa anläggningstillgångar | | 92 928 715 | 93 631 499 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 30 071 | 29 475 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 79 338 | 77 900 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 109 409 | 107 375 |
| Kassa och bank | 8 | | |
| Kassa och bank | | 2 018 133 | 1 996 581 |
| Summa kassa och bank | | 2 018 133 | 1 996 581 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 127 542 | 2 103 956 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 95 056 257 | 95 735 455 |

K
TL
KPE

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 45 380 000 | 45 380 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 31 039 | 90 600 |
| Övriga fonder | | 29 094 500 | 29 094 500 |
| Summa bundet eget kapital | | 74 505 539 | 74 565 100 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -5 603 119 | -5 407 701 |
| Årets resultat | | -228 534 | -254 979 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 831 653 | -5 662 680 |
| Summa eget kapital | | 68 673 886 | 68 902 420 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 26 026 812 | 26 461 788 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 026 812 | 26 461 788 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 45 246 | 78 029 |
| Skatteskulder | | 58 985 | 57 904 |
| Övriga skulder | | 1 020 | 480 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 250 308 | 234 834 |
| Summa kortfristiga skulder | | 355 559 | 371 247 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 95 056 257 | 95 735 455 |

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and a smaller one below it.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>% föregående år</i> |
|------------------------------|-----------------|------------------------|
| Byggnad | 1% | 1% |
| Installation av värmekabel | 12,5% | 12,5% |
| Installation av bredband | 20% | 20% |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

W

TL

KAC

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 241 564 | 2 241 564 |
| Hyror | 26 427 | 29 875 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 31 694 | 17 134 |
| | 2 299 685 | 2 288 573 |

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 41 792 | 41 792 |
| Städning | 44 270 | 41 250 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | - | 45 720 |
| Trädgårdsskötsel | 50 775 | 31 875 |
| Snöröjning | 6 250 | 13 088 |
| Reparationer | 120 949 | 59 446 |
| El | 78 802 | 71 534 |
| Uppvärmning | 233 675 | 217 988 |
| Vatten | 57 122 | 46 381 |
| Sophämtning | 63 900 | 42 394 |
| Försäkringspremie | 26 816 | 28 266 |
| Tomträttsavgäld | 122 000 | 122 000 |
| Fastighetsavgift bostäder | 29 798 | 29 187 |
| Övriga fastighetskostnader | 25 284 | 15 422 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 103 240 | 93 495 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 76 646 | 73 821 |
| Panter och överlåtelser | 25 676 | 18 243 |
| Övriga externa tjänster | 14 287 | 27 693 |
| | 1 121 282 | 1 019 595 |
| Underhåll | | |
| Gemensamma utrymmen | 26 438 | - |
| VA/Sanitet | 47 294 | - |
| Lås | - | 97 361 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 1 195 014 | 1 116 956 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2016 | 2015 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 4 751 | 4 164 |
| Konsultarvode | 64 711 | 72 286 |
| Revisionarvode | 15 000 | 14 750 |
| Summa | 84 462 | 91 200 |





Not 5 Personalkostnader och arvoden

| <i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i> | 2016 | 2015 |
|---|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 66 750 | 45 000 |
| Sociala kostnader | 30 085 | 18 852 |
| | <u>96 835</u> | <u>63 852</u> |

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 70 600 800 | 70 600 800 |
| -Mark | 26 112 705 | 26 112 705 |
| | <u>96 713 505</u> | <u>96 713 505</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -3 177 032 | -2 471 024 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -706 008 | -706 008 |
| | <u>-3 883 040</u> | <u>-3 177 032</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 92 830 465 | 93 536 473 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 28 000 000 | 27 000 000 |
| Mark | 11 400 000 | 10 800 000 |
| | <u>39 400 000</u> | <u>37 800 000</u> |
| Bostäder | 39 400 000 | 37 800 000 |
| Lokaler | - | - |
| | <u>39 400 000</u> | <u>37 800 000</u> |

K
TL
JK

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 175 144 | 175 144 |
| -Nyanskaffningar | 38 386 | - |
| | <u>213 530</u> | <u>175 144</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -80 118 | -52 633 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -35 162 | -27 485 |
| | <u>-115 280</u> | <u>-80 118</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 98 250 | 95 026 |

Not 8 Kassa och bank

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 491 244 | 417 152 |
| SEB | 75 326 | 78 151 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Service | 1 451 563 | 1 501 278 |
| Summa | 2 018 133 | 1 996 581 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2016-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2015-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SEB | | 1,03% | 8 689 500 | 207 000 | 8 896 500 |
| SEB | | 1,09% | 8 940 000 | 60 000 | 9 000 000 |
| Stadshypotek | | 2,20% | 8 397 312 | 167 976 | 8 565 288 |
| | | | <u>26 026 812</u> | <u>434 976</u> | <u>26 461 788</u> |
| Amortering kommande bokslutsperiod | | | | -720 450 | |

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 44 500 000 | 44 500 000 |
| Summa ställda säkerheter | 44 500 000 | 44 500 000 |

W TL
KR

Not 11 Eventualförpliktelser

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| Summa eventualförpliktelser | - | - |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

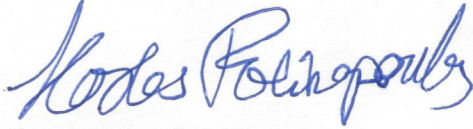
W TL
JE

Underskrifter

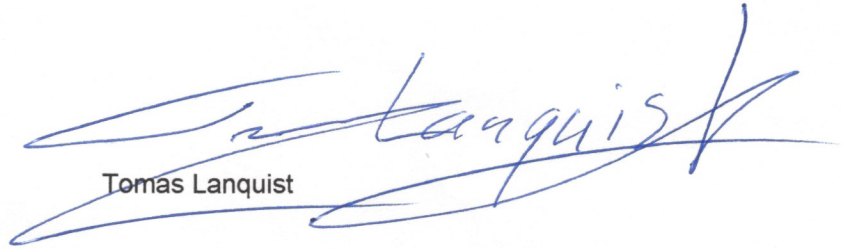
Stockholm 2017- 04 -04



Kristina Viktorsson



Konstantinos Fotinopoulos



Tomas Lanquist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-05-23



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Körgossen, org. nr 769609-9659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Körgossen för år 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 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 revisionssed 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 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. Risker 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 eventuella 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 Körgossen för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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:

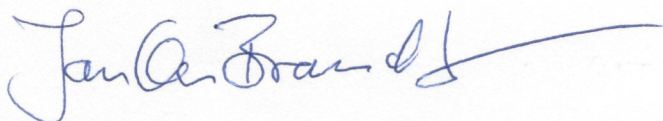
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna den 23 maj 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor