

Årsredovisning

för

Brf Cellisten

716401-2333

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Cellisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-06-16.

Föreningens fastighet, Gottsunda 41:1 bebyggdes 1980-81 av Svenska Riksbyggen.
På fastigheten finns 18 st bostadshus innehållande 188 st lägenheter och 2 st kvartershus.
Dessutom finns 84 st garage och 130 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

41 st 2 rum och kök
81 st 3 rum och kök
36 st 4 rum och kök
27 st 5 rum och kök
3 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 17 323 m²

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 154 630 (6 154 630) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-27 bestått av:

Ordinarie	Mikael Landsten Agneta Bergvall Anna Axelson-Fisk Ylva Forsberg Martin Palmqvist Eivor Stjerndorff Tess Sintring Lemlem Aghedow	(avgått under 2016)
-----------	--	---------------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Tomas Jonasson Lennart Byström	Borev Revisionsbyrå AB Intern revisor
Suppleanter	Rickard Rönnblom	BDO revision
Valberedning	Ragnar Palm Karin Eriksson Saul Tekeste	Sammankallande Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Fastighetsskötare har varit Upplands Boservice.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Våtrumsrenovering utfördes 2000.
Målning av fönster och balkonger 2005.
Upprustning av garage samt målning av träfasader 2006.
Målning av tvättstugor och soprum, nytt torkrum samt ombyggnad av Gurkan 2008.
OVK och energideklaration samt bredbandsinstallation 2009.
Målning av trapphus 2011.
Installation av rörelsestyrda LED-lampor, OVK samt utbyte av fläktar 2012.
Modernisering av hissar 2013.
Renovering terasser 2014.
Installation av elektroniskt bokningssystem 2014.
Renovering lekplatser 2014.
Renovering gästlägenhet 2014.
Utvändig målning av samtliga fönster och balkongdörrar 2015.
Rivning av träfronter och uppsättning av plåtfroter på samtliga balkonger och loftgångar 2015.
Montering av täckplåt på gavelbrädor 2015.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2015 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takrenovering påbörjades i maj 2016 på gård 5 samt angränsande låghus som hör till gård 4, föranledd av akuta läckage som upptäcktes i slutet av 2015. Efter sedvanligt offertförfarande valdes Hägglunds Tak & Isolering AB ut som leverantör. Arbetena skulle ha varit avslutade vecka 39. Från slutet av oktober och framåt gjorde sig företagsledningen dock okontaktbar. Den 16 december 2016 begärdes företaget i konkurs (efter att först ha bytt namn till Takläggarna i Täby AB). Konkursen handläggs vid Attunda tingsrätt. Det är nu (vårvinter -17) högt prioriterat att hitta ett företag som kan slutföra arbetena samt bevaka om det finns några möjligheter att hitta kompensation ur konkursboet.

Utemiljön. Flera stora träd har fällts av antingen säkerhetsskäl eller efter medlemmars önkemål. I maj hyrdes flera containrar för att medlemmarna skulle kunna göra sig av med skräp, möbler, el skrot och trädgårdsavfall. pga dålig märkning av containern tänkt för trädgårdsavfall fylldes den inom ett par timmar med helt annat skräp (vilket inte ska upprepas 2017).

Ett nytt pingisbord har köpts in till pingisrummet. Ett hobbyrum har iordningställt vid gård 5. Fler askkoppar har monterats inom området. Farthinder har monterats och målats vita.

I oktober hölls ett välbesökt medlemsmöte där många frågor behandlades. Sammanfattningsvis kan sägas att med bibehållna årsavgifter är vårt handlingsutrymme begränsat. Styrelsen välkomnar därför egna initiativ när det gäller t.ex. utemiljön, blomvattning, plantering, små fix. Alla tjänster kan givetvis köpas in, men då måste vi också räkna med avgiftsökningar.

4 nummer av Cellobladet har getts ut. Till jul delades presentkort på ICA ut till medlemmarna.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 13 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 4 st andrahandsuthyrning samt en förlängning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 238 medlemmar.

Årsavgifter

Avgifterna sänktes 2015-01-01 med 1% och 2016-01-01 sänktes med 4%. Senaste höjning var 2000-01-01 med 2%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor därefter lämnas ärendet till inkasso till en kostnad på 160 kronor + ränta.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	10 074	10 466	10 540	10 787
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 643	-1 684	-1 748	345
Soliditet (%)	22	24	25	27
Kassalikviditet (%)	80	84	121	182
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	935	935	935	935
Reservering garagefond (tkr)	97	97	97	97
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	7 299	6 266	8 997	9 319
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	552	575	580	598
Lån kr/kvm yta	2 361	2 428	2 493	2 560

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 455 940	271 242	6 266 325	5 485 823	-1 684 084
Resultatdisp enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			1 032 200	-1 032 200	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-1 684 084	1 642 743
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 642 743
Belopp vid årets utgång	3 455 940	271 242	7 298 525	2 769 539	-1 642 743

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 769 539
årets förlust	-1 642 743
	1 126 796
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	935 000
avsättning till garagefond	97 200
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	94 596
	1 126 796

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 074 218	10 465 697
Övriga rörelseintäkter		34 062	12 897
Summa rörelseintäkter		10 108 280	10 478 594
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-9 136 318	-9 122 256
Övriga externa kostnader	5	-315 167	-304 963
Personalkostnader	6	-203 968	-178 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 503 996	-1 503 995
Summa rörelsekostnader		-11 159 450	-11 109 837
Rörelseresultat		-1 051 170	-631 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 093	55 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 666	-1 108 492
Summa finansiella poster		-591 573	-1 052 841
Resultat efter finansiella poster		-1 642 743	-1 684 084
Resultat före skatt		-1 642 743	-1 684 084
Årets resultat		-1 642 743	-1 684 084

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	52 387 773	53 842 898
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	20 361
Inventarier, verktyg och installationer	9	142 546	171 056
Summa materiella anläggningstillgångar		52 530 319	54 034 315
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	0	1 200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 200 000
Summa anläggningstillgångar		52 530 319	55 234 315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	770
Övriga fordringar	11	1 658 556	1 049 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	283 826	530 611
Summa kortfristiga fordringar		1 942 382	1 580 647
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		549 291	1 168 170
Summa kassa och bank		549 291	1 168 170
Summa omsättningstillgångar		2 491 673	2 748 817
SUMMA TILLGÅNGAR		55 021 992	57 983 132

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 727 182	3 727 182
Yttre reparationsfond		7 298 525	6 266 325
Summa bundet eget kapital		11 025 707	9 993 507
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 769 539	5 485 823
Årets resultat		-1 642 743	-1 684 084
Summa fritt eget kapital		1 126 796	3 801 739
Summa eget kapital		12 152 503	13 795 246
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	39 756 007	40 905 007
Summa långfristiga skulder		39 756 007	40 905 007
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 149 000	1 149 000
Leverantörsskulder		684 130	989 647
Skatteskulder		24 068	15 624
Övriga skulder	15	30 933	22 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 225 351	1 105 673
Summa kortfristiga skulder		3 113 482	3 282 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 021 992	57 983 132

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter, garage och p-platser	394 896	388 590
Hysesintäkter övriga	7 750	8 400
Årsavgifter bostäder	9 556 348	9 954 676
Kabel-TV / Internet	124 080	124 080
Hysesbortfall	-8 856	-11 049
Övriga ersättningar och intäkter	31 059	12 897
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	0	1 000
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	3 003	0
	10 108 280	10 478 594

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	643 885	1 177 491
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 092 681	3 180 834
	3 736 566	4 358 325

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetskötsel enl avtal	1 131 878	63 036
Obligatorisk ventilationskontroll	0	330 423
Besiktning / Serviceavtal	103 458	136 002
Bevakning grundavtal	2 338	2 806
Bevakning	2 600	3 850
Yttre skötsel / Snöröjning	153 606	149 920
Fastighetsel	343 069	286 321
Uppvärmning	2 083 385	2 259 777
Vatten	457 559	506 499
Sophämtning	311 001	273 877
Fastighetsförsäkring	231 789	225 039
Arvode teknisk förvaltning	159 372	117 189
Kabel-TV / Internet	152 904	152 117
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	266 794	257 074
	5 399 753	4 763 930

Fastighetskötsel enl avtal efterfaturerades med 38 750kr för december 2014 och 473 858 för 2015.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	66 369	73 468
Revisionsarvode	21 406	20 906
Förvaltningsarvode	163 956	156 514
Ritnings- och kopieringskostnad	0	16 943
IT- Tjänster	1 500	0
Övriga externa tjänster/kostnader	10 861	8 556
Övriga förbrukningsinventarier/material	51 076	28 576
	315 168	304 963

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	99 000	84 600
Mötesarvoden	57 300	54 200
Löner övriga	0	2 500
Sociala avgifter	47 668	36 602
Övriga personalkostnader	0	722
	203 968	178 624

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	72 590 952	72 590 952
Ingående anskaffningsvärden mark	3 700 000	3 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 290 952	76 290 952
Ingående avskrivningar	-22 448 054	-20 992 929
Årets avskrivningar	-1 455 125	-1 455 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 903 179	-22 448 054
Utgående redovisat värde	52 387 773	53 842 898
Taxeringsvärden byggnader	93 085 000	85 022 000
Taxeringsvärden mark	26 756 000	20 717 000
	119 841 000	105 739 000
Bokfört värde byggnader	48 687 773	50 142 898
Bokfört värde mark	3 700 000	3 700 000
	52 387 773	53 842 898

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 801	101 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 801	101 801
Ingående avskrivningar	-81 440	-61 080
Årets avskrivningar	-20 361	-20 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 801	-81 440
Utgående redovisat värde	0	20 361

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden inventarier	285 096	285 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 096	285 096
Ingående avskrivningar	-114 040	-85 530
Årets avskrivningar	-28 510	-28 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 550	-114 040
Utgående redovisat värde	142 546	171 056

Not 10 Långfristig fordran

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Swedbank fasträntekonto - 4,61% - 2016-03-21	0	0	0	0
		0	0	0

Kontot är avslutat, saldot överförd till avräkningskonto med anledning av takreovering.

Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	464	437
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 658 092	1 048 829
	1 658 556	1 049 266

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	238 742	231 789
Upplupna ränteintäkter	0	264 153
Övr förutb kostn o upplupna intäkter	8 956	0
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	811	34 669
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	35 318	0
	283 827	530 611

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,956	2017-12-21	16 170 007	16 359 007
Swedbank	1,394	2020-01-24	12 170 000	12 630 000
Swedbank	1,99	2022-03-11	12 565 000	13 065 000
			40 905 007	42 054 007
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 149 000	-1 149 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 160 007 kronor.

Not 14 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	66 909 000	66 909 000
	66 909 000	66 909 000

Not 15 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt	2 821	2 821
Källskatter	11 940	10 260
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	11 783	9 854
Utgående moms, oreducerad	4 388	0
	30 932	22 935

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	70 090	124 822
Förskottsbetalda hyror och avgifter	741 874	633 695
Upplupna avtalskostnader	0	10 550
Upplupna driftskostnader	18 800	18 835
Upplupna uppvärmningskostnader	271 842	239 239
Upplupna elavgifter	36 052	13 304
Upplupna reparationer och underhåll	65 693	44 226
Beräknat arvode för revision	21 000	21 000
	1 225 351	1 105 671

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

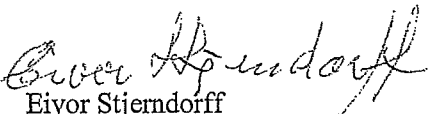
Aktuella ärenden under 2017 är nya garageportar, fortsatt takreovering samt ny underhållsplan.

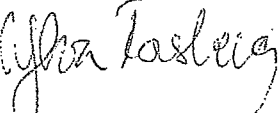
Uppsala 2017-


Agneta Bergvall


Anna Axelsson Fisk

Ylva Forsberg


Eivor Stjernedorff

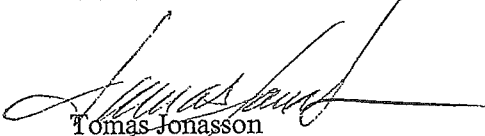



Tess Sintring


Martin Palmqvist


Lemlem Aghedow

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2017-03-29


Tomas Jonasson
Revisor


Lennart Byström
Revisor

Intern revisionsberättelse för år 2016

Jag har granskat föreningens årsredovisning samt styrelsens ekonomiska och praktiska förvaltning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Underlaget har varit årets verifikationer och räkenskaper samt styrelsens protokoll över sitt arbete.

För år 2016 visar föreningens resultaträkning återigen ett underskott på ca 1,6 MSEK. P.g.a. ett antal händelser utom föreningens räckvidd är det omöjligt att bedöma orsakerna och därmed styrelsens ansvar för detta. Dock finns det ett antal åtgärder som styrelsen borde ha vidtagit och fullföljt och detta måste särskilt uppmärksammas:

- 1) Taken är enligt uppgift felkonstruerade. Har ansvar och ersättning för den skada som föreningen lider p.g.a detta utkrävts hos Riksbyggen? Har Tengbom tillfrågats angående deras ansvar för en felaktig underhållsplan, som genom denna försummelse varit kraftigt vilseledande? Har vår förenings egna försäkringar undersökts för ersättning och lindring av föreningens skada? Styrelsen har av protokollen att döma varit alltför passiv i denna fråga. Att sedan den takfirma som anlåtats för att åtgärda felet går i konkurs och orsakar såväl merarbete som ytterligare kostnader är måhända ett olycksfall i arbetet men i alla sådana fall måste styrelsen vidtaga alla nödvändiga åtgärder för skademinimering och rättelse.
- 2) Arbetet med en ny underhållsplan har trots ett flertal påpekanden inte fullföljts. Det är synnerligen allvarligt eftersom föreningen utan en sådan inte kan överblicka och prioritera mellan olika åtaganden. Föreningen famlar helt enkelt i blindo och saknar möjlighet till ekonomisk styrning genom denna underlåtelse. Oavsett orsaker till dröjsmålet är det styrelsens ansvar att se till att en underhållsplan kommer på plats med omedelbar verkan. Styrelsemedlemmarna är personligen ansvariga för skada som föreningen lider i det fall styrelsen inte skulle beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning. Dessutom nämns det i den preliminära årsredovisningen att det "... finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen." Detta är i nuläget inte sant.
- 3) Kostnaderna för fastighetsskötseln har inte följts upp kontinuerligt under de senaste 2 åren. I så fall hade UBS försummelse med fakturering av kostnader för 2015 upptäckts och kunnat åtgärdas i tid. Som det nu blivit har båda dessa års kostnader tagits under 2016, vilket kraftigt försämrat årets resultat och samtidigt varit vilseledande i den ekonomiska uppföljningen under hela denna tid. Avvikelse i storleksordningen hundratusentals kronor måste kunna upptäckas och åtgärdas i tid annars fungerar inte den ekonomiska förvaltningen.

Årets underskott innebär att föreningen nu är framme vid det långsiktiga målet om ett neutralt resultat, att varken gå med vinst eller förlust. Under de kommande åren bör resultatunderskott inte systematiskt förekomma. De måste i så fall balanseras mot överskott andra år. Se vidare under **Fritt eget kapital** i Balansräkningen samt Bilaga för tio års resultatjämförelse 2007-2016.

All kraft måste nu läggas på att göra det möjligt att återfå kontrollen över såväl ekonomin som fastigheterna. Detta kan bara ske genom att ta fram en komplett och stabil tioårsplan för underhållet av fastigheterna och genom förbättrade rutiner för den löpande ekonomiska uppföljningen.

Det praktiska arbetet med föreningens många ärenden och behov har skötts med omsorg, och styrelsen är kraftfull i sin hantering av ärendena. Det är relativt lätt att ta del av hur arbetet bedrivs via styrelseprotokoll även om inte alla underlag och argument i enskilda delar är protokollförda.

Jag föreslår att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Lennart Byström, Cellovägen 47
Internrevisor



Resultaträkning BRF Cellisten 2007 - 2016

Förändring 2007-16

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	tkr	i procent
Intäkter, tkr	11042	10951	10969	10901	10803	10394	10849	10601	10479	10108	-934	-8%
Kostnader, tkr												
Underhåll	1664	1112	1734	2229	1532	1509	2405	4263	4358	3737		
Driftskostnader	4404	4256	4820	4633	4338	4883	4803	4648	4764	5400		
Förv. o pers.	438	414	410	496	470	451	517	557	484	519		
Avskrivning	1149	1149	1149	1148	1149	1208	1504	1504	1504	1504		
Räntekostnad	2480	2363	2047	1140	1382	1436	1275	1377	1053	591	-1889	-76%
S:a Kostnader	10135	9294	10160	9646	8871	9487	10504	12349	12163	11751		
Resultat, tkr	907	1657	809	1255	1932	907	345	-1748	-1684	-1643		
											Summa res 2007 - 16	2737

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Cellisten, org.nr. 716401 - 2333

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cellisten, för år 2016

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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

Mitt 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 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 Cellisten, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 någon väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 disposition 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29 mars 2017


Tomas Jonasson
Godkänd revisor