



Årsredovisning 2016

Brf Pennfaten

Org. 716417-4240



Lishin PK
* EG

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Bäckvägen 63, 126 47 HÄGERSTEN
pennfaten@gmail.com

Föreningen förvaltas av Agentaförvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se



MR R

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastigheter, Pennfatet 1, Pennfatet 4 och Pennfatet 5 i Stockholms kommun förvärvades 1990-12-31.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adress Bäckvägen 57-67. Fastigheterna byggdes 1945 och har värdeår 1964-65.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2016-12-31 totalt på 126 400 kr/år för alla tre fastigheter.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 894 kvm, varav 1 894 kvm utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 16 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det ingen kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
38 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 38 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos If Skadeförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Lösullsisolering	2015
OVK och justering av ventilation	2015
Injustering värmesystem	2013
Påfyllnadspumpar till primärsystem	2012
Trapphus och fasader	2010
Säkerhetsdörrar	2009
Stambyte	2005
Balkonger	1996
Fönsterbeklädnad	1993
Tak	1980

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med NKG Fastighetsskötsel. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

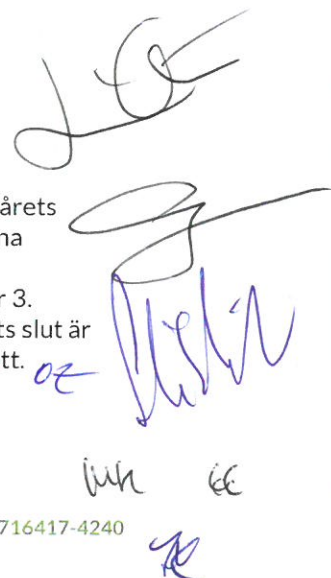
Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1990-11-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2004-09-26. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 50 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 50. Under året har 2 överlåtelse skett.



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

Styrelsen har sedan extra stämma, 2016-08-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jens Kruse	ledamot/ordf.
Christoffer Carlsson	ledamot
Alf Johansson	ledamot
Linnéa Olsson	ledamot
Mikael Karlsson	ledamot
Sofie Elliot	ledamot (fr. aug 16)
Lotta Liljelund	ledmoat (tom aug 16)
Birgitta Lindberg	suppleant

Till **revisor** har Olena Zozulyak, BoRevision AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Christoffer Arunasalam och Moa Andersson varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Fiber drogs in till alla lägenheter. Under förutsättning att tillräckligt många tecknar avtal med entreprenören görs detta kostnadsneutralt för föreningen.

Telia sätter upp nya master för mobil-data och föreningen ser samtidigt till att få betalt för den el dessa förbrukar. Från och med 2017 står Telia själv för el-avtal för sin utrustning.

Stockholms stads miljöförvaltning har gjort en standardkontroll och föreningen fick en anmärkning på vattentemperaturen som nu är åtgärdad.

Effektivisering och underhåll av tvättstuga samt torkrum har genomförts.

Renovering skorstenar, rivning och om-murning av samtliga 18 skorstenar.

Nytt grus och städning av parkering.

Extra säkerhetslås på samtliga fönster i mark/bottenplan har satts in efter årsskiftet som en åtgärd efter de inbrott som skedde under hösten.

Föreningens resultat för år 2016 är -713 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -7 Kkr. Förändringen beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. Den metod, K2, som föreningen valt att tillämpa innebär att underhållskostnader till största delen belastar resultatet under det år de genomförs.

En av föreningens största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen samt löpande amorteringar som genomförs.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 458 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -255 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 255 Kkr. Anledningen till underskottet beror på stora kostnader för underhålls åtgärder. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med 460 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 200 Kkr.

Årsavgifterna sänktes med 10 % 1 april 2016 i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om en att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

02


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

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering skorsstenar	817
Effektivisering tvättstuga	60
Nytt grus p-platser	42

Planerat underhållsbehov av föreningens fastigheter beräknas till ca 1 000 Kkr. Initiera byte av värmesystem med målet att ta bort oljepannan och minska de löpande kostnaderna för värmen. Projektledare kommer troligen

tillsättas och flera olika alternativ utvärderas mot varandra.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte värmesystem	2017-18	1 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 458 838	4 537 727	795 495	-1 972 231	-6 813	10 813 016
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			218 900	-218 900		
lanspråktagande yttre fond			-249 038	249 038		
Balanseras i ny räkning				-6 813	6 813	
Årets resultat					-712 760	-712 760
Belopp vid årets utgång	7 458 838	4 537 727	765 357	-1 948 906	-712 760	10 100 256

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	1 737	1 840	1 765	1 731	1 686
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-713	-7	114	-228	-180
Soliditet, %	48,6	50,0	49,4	49,0	49,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	825	910	877	852	833
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 642	5 751	5 860	5 679	5 786
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 049	4 049	4 049	4 049	4 049
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,91	1,09	2,33	3,16	3,75
Fastighetens belåningsgrad, % **	51,7	51,5	51,4	50,8	50,7
Elkostnad per kvm totalyta	112	106	110	119	135
Värmekostnad (olja) per kvm totalyta	0	52	0	130	0
Vattenkostnad per kvm totalyta	26	24	19	24	21

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 948 906
Årets resultat	-712 760
	<hr/>
	-2 661 666
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	218 900
Ur yttre fond ianspråk tas	-817 438
I ny räkning överföres	-2 063 128
	<hr/>
	-2 661 666

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

02



EE

AK

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 737 333</u>	<u>1 840 197</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 737 333	1 840 197
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 772 331	-1 142 688
Övriga externa kostnader	4	-124 451	-123 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-457 578</u>	<u>-463 856</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 354 360	-1 730 521
Rörelseresultat		-617 027	109 676
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		487	308
Räntekostnader		<u>-96 220</u>	<u>-116 797</u>
Summa finansiella poster		-95 733	-116 489
Resultat efter finansiella poster		-712 760	-6 813
Årets resultat		-712 760	-6 813

oz

ok

EE

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 100 224	20 550 658
Inventarier, verktyg och installationer	6	93 057	85 326
Summa materiella anläggningstillgångar		20 193 281	20 635 984
Summa anläggningstillgångar		20 193 281	20 635 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 438	0
Aktuell skattefordran		38 801	41 019
Övriga fordringar		1 988	1 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	96 912	77 744
Summa kortfristiga fordringar		160 139	120 445
Kassa och bank		423 056	883 561
Summa omsättningstillgångar		583 195	1 004 006
SUMMA TILLGÅNGAR		20 776 476	21 639 990




MK
EE


BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	11 996 565	11 996 565
Fond för yttre underhåll	765 357	795 495
Summa bundet eget kapital	12 761 922	12 792 060
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 948 906	-1 972 231
Årets resultat	-712 760	-6 813
Summa fritt eget kapital	-2 661 666	-1 979 044
Summa eget kapital	10 100 256	10 813 016
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	10 193 409	10 393 409
Summa långfristiga skulder	10 193 409	10 393 409
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	200 000	200 000
Leverantörsskulder	55 821	28 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 990	204 700
Summa kortfristiga skulder	482 811	433 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 776 476	21 639 990

Handwritten signatures in black and blue ink, including a large signature at the top and a smaller one below it.

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-617 027	109 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	457 578	463 856
Erhållen ränta mm	487	308
Erlagd ränta	-96 220	-116 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-255 182	457 043
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-22 438	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-19 474	-8 858
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	26 956	-49 524
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	24 508	14 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-245 630	413 588
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-14 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 875	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Förändring av likvida medel	-460 505	213 588
Likvida medel vid årets början	883 561	669 973
Likvida medel vid årets slut	423 056	883 561

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

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad	1,2 %	80 år
Fastighetsförbättringar	1,2 %	80 år
Stambyte	5 %	40 år
Elanläggning	3,33 %	30 år
Värmeanläggning	5 %	20 år
Inventarier	5 %	20 år
Installationer	20 %	5 år

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016	2015
Årsavgifter	1 562 571	1 676 939
Hyresintäkter, bostäder	59 700	59 700
Hyresintäkter, p-plats	57 733	54 880
Hyresintäkter, övrigt	37 578	38 217
Överlåtelseavgifter	2 216	7 791
Pantsättningsavgifter	2 660	2 670
Övrig fakturering	14 875	0
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 737 333	1 840 197

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetskötsel	67 378	65 919
	Städ	29 700	32 400
	Fastighetsel	211 432	201 676
	Värme / olja	0	98 311
	Vatten och avlopp	50 101	45 124
	OVK	0	48 063
	Sophämtning	28 594	20 196
	Kabel-Tv	9 852	9 848
	Fastighetsavgift	49 452	47 234
	Fastighetsförsäkring	46 398	43 535
	Självrisk	0	80 000
	Tomträttsavgäld	126 400	125 350
	Reparationer och underhåll	1 147 453	320 603
	Övriga driftkostnader	5 571	4 429
	Summa driftkostnader	1 772 331	1 142 688

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	19 375	20 250
	Ekonomisk förvaltning	62 280	60 000
	Övriga ersättningar ekonomisk förv.	4 873	10 465
	Konsultarvoden	1 479	4 446
	Bankkostnader	4 836	4 606
	Övriga administrationskostnader	31 608	24 210
	Summa övriga externa kostnader	124 451	123 977

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	26 298 083	26 298 083
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 298 083	26 298 083
	Ingående avskrivningar	-5 747 425	-5 296 988
	Årets avskrivningar	-450 434	-450 437
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 197 859	-5 747 425
	Utgående redovisat värde	20 100 224	20 550 658
	Redovisat värde byggnader	9 259 414	9 406 270
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	10 840 810	11 144 388
	Summa redovisat värde	20 100 224	20 550 658

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	31 008 000	29 059 000
varav byggnader:	16 800 000	15 800 000

[Handwritten signatures and initials]

cc

cc

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	430 884	430 884
	Inköp	14 875	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 759	430 884
	Ingående avskrivningar	-345 558	-332 139
	Årets avskrivningar	-7 144	-13 419
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-352 702	-345 558
	Utgående redovisat värde	93 057	85 326

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	41 071	38 157
	Tomträttsavgäld	31 600	31 600
	Kabel-Tv	2 527	2 463
	Fastighetsförvaltning	5 645	5 524
	Ekonomisk förvaltning	16 069	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 912	77 744

Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	800 000	800 000
	Amortering efter 5 år	9 393 409	9 593 409
	Summa långfristiga skulder	10 193 409	10 393 409

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Nordea	2017-10-18	1,37	200 000	4 193 409
Nordea	rörligt	0,75	0	6 200 000
Summa			200 000	10 393 409
Avgår kortfristig del				200 000
Summa långfristiga skulder				10 193 409

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter / hyror	125 727	142 439
	Upplupna räntekostnader	8 960	8 829
	Upplupen elkostnad	24 130	23 090
	Upplupet revisionsarvode	19 000	19 000
	Övriga upplupna kostnader	49 173	11 342
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 990	204 700

NOTER

Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>12 245 300</u>	<u>12 245 300</u>
Summa ställda säkerheter	12 245 300	12 245 300

Stockholm 2017-03-



Jens Kruse



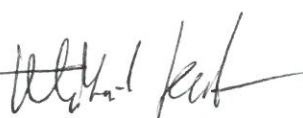
Linnéa Olsson



Sofie Elliot



Alf Johansson



Mikael Karlsson



Christoffer Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{10 april}~~mar~~s 2017.



Olena Zozulyak
Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pennfaten, org.nr. 716417-4240.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pennfaten 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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 föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pennfaten för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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 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 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 överträdelse 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.

Stockholm den 10/04-2017

Olena Zozulyak
BoRevision AB