



BRF Dillen 2, Solna
769608-2283



Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31



Innehållsförteckning

Sida

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
Allmänt om verksamheten.....	3
Föreningens byggnader.....	3
Lägenhetsfördelning.....	4
Förvaltning	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	5
Inför kommande verksamhetsår.....	5
Medlemsinformation	6
Styrelsen	7
Revisor	8
Valberedning	8
Flerårsöversikt.....	8
Miljömål och energibesparande åtgärder	9
Förändring av eget kapital.....	10
Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat	10
Förslag till behandling av årets resultat	10
BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2016.....	11
Resultaträkning	11
Balansräkning - Tillgångar	12
Balansräkning - Eget kapital och skulder.....	13
Tilläggsupplysningar	14



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 till 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades den 16 oktober 2001 och registrerades hos Bolagsverket den 9 april 2002.

Föreningens byggnader

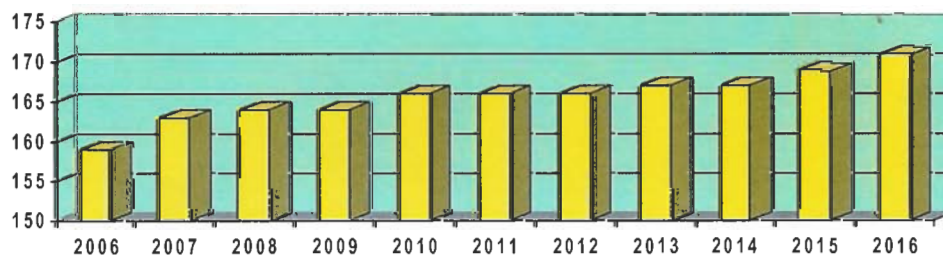
Byggnaderna, som byggdes under åren 1970-1971, ligger i Solna kommun och har beteckning Dillen 2. Föreningen förvärvade fastigheten Dillen 2 med tillhörande mark den 1 juli 2003. Föreningens byggnader utgörs av tre sjuvåningshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Under 2007 byggdes 2 lokaler om till lägenheter, så fastigheten består numera av 196 bostadslägenheter med en sammanlagd yta av 16 418 kvm samt 5 lokaler med en sammanlagd yta av 121 kvm.

Per den 31 december	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Antal upplåtna lägenheter	171	169	167	167	166	166
Upplåten yta i kvm	14 694	14 466	14 338	14 338	14 274	14 274
Antal uthyrda lägenheter	25	27	29	29	30	30

Antal upplåtna lägenheter





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Lägenhetsfördelning

Bostadslägenheter fördelar sig på följande sätt med avseende på antal och ytor:

<i>Typ av lgh</i>	<i>Lgh yta</i>	<i>Totalyta</i>	<i>Antal lgh</i>	<i>Varav hyresrätter</i>
1 rum och kokvrå	33 kvm	66 kvm	2	---
1 rum och kök	36 kvm	756 kvm	21	6 lgh om 216 kvm
	41 kvm	41 kvm	1	---
	54 kvm	108 kvm	2	---
2 rum och kök	48 kvm	48 kvm	1	---
	64 kvm	2 560 kvm	40	7 lgh om 448 kvm
	65 kvm	260 kvm	4	---
3 rum och kök	87 kvm	6 699 kvm	77	11 lgh om 957 kvm
4 rum och kök	101 kvm	304 kvm	3	---
	103 kvm	1 957 kvm	19	1 lgh om 103 kvm
	109 kvm	109 kvm	1	---
5 rum och kök	126 kvm	126 kvm	1	---
6 rum och kök	141 kvm	3 384 kvm	24	---
Totalt		16 418 kvm	196	25 lgh om 1 724 kvm

Under det gångna året har 11 st. bostadsrätter inom föreningen bytt ägare.

Förvaltning

- Emvix Förvaltnings AB har sedan 2006 haft ansvar att sköta den löpande kamerala förvaltningen.
- Norrsidans Allservice AB har ansvarat för den dagliga tekniska förvaltningen.
- Telefonjouren för såväl hyresgäster som bostadsrättsinnehavare har föreningens ordförande ansvarat för.
- Städgiganten AB har varit ansvarig för städningen i trapphusen, hissarna, tvättstugorna och källargångarna.
- ManKan AB sköter underhåll och service av våra hissar.
- Nordic Garden AB sköter snöröjningen samt skötsel av buskar och gröna ytor.
- Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm samt Bostadsrätterna vilka har anlitats för konsultationer rörande vissa hyresrättsliga frågor. Fastighetsägarna anlitas även för hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen.
- Föreningen ombesörjer uppställning och hämtning av container för grövre avfall tre gånger om året.
- Föreningen har för närvarande 3-årigt avtal med EON för el-leveranser, avtalet upphör december 2017.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen utarbetade under 2006 en flerårig investerings/underhållsplan som har reviderats under 2008 och igen under 2014, 2015 samt 2016. Under det gångna året har underhållsarbeten/investeringar genomförts eller påbörjats enligt följande:

- Föreningen har fortsatt med underhåll av hyreslägenheter enligt den fleråriga underhållsplanen som togs fram under 2006 och därefter uppdaterats kontinuerligt.
- Efter en omfattande vattenskada i de små lägenheterna på Jungfrudansen 2 har styrelsen i samråd med boende i de berörda lägenheterna samt försäkringsbolaget beslutat att i samband med renoveringen av badrum genomföra ett stambyte. Projektet utföll väl så att styrelsen beslutade att påbörja projektering av stambyte i alla hus. Rotpartner Stockholm AB har anlitats både för det lilla stambytet och för projektering av det totala stambytet.
- Arbetet med utemiljön har fortsatt, blommor och buskar har planterats utanför portarna, cykelställena har rustats upp.
- Värmecentralen har bytts ut dels för att förbättra värmekomforten i våra lägenheter dels minska förbrukningen av energi. Vilket innebär lägre kostnaden för uppvärmning och samtidigt bidrar till bättre miljö.
- Styrelsen har under försommaren på nytt undersökt marknaden för att få de bästa lånevillkoren. Vi har träffat ett 24 månaders låneavtal med SEB med en rörlig ränta (STIBOR 3M + 0,9% påslag). Samtidigt har föreningen amorterat 12,5 MSEK varefter den totala lånestocken uppgår till 49,5 MSEK.
- Föreningen har ombildat ytterligare två hyresrätter till bostadsrätter. Den ena har övertagits av hyresgästen till ett marknadsmässigt pris den andra har sålts på den öppna marknaden.
- Genomgång av föreningens försäkringsskydd med hjälp av anlitad konsult.
- Installation av säkerhetsdörrar till våra hyresgäster har fortsatt.
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 24 maj 2016.

Inför kommande verksamhetsår

Prioriterade arbeten för 2017:

- Upphandla total entreprenör för genomförande av stambytet
- Upphandla bästa möjliga lånevillkor för att finansiera genomförandet av stambytet.
- I samband med stambytet upphandla och genomföra byte av el-centraler.
- Slutföra installation av prognosbaserat värmestyrningssystem
- Fortsatt arbete med den långsiktiga underhållsplanen.
- Fortsatt underhållsarbete i hyreslägenheter utifrån uppkomna behov.
- Fortsatt arbete kring förbättrad boendemiljö och minskat energiutnyttjande.
- Slutföra installationer av säkerhetsdörrar till alla våra hyresgäster.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Medlemsinformation

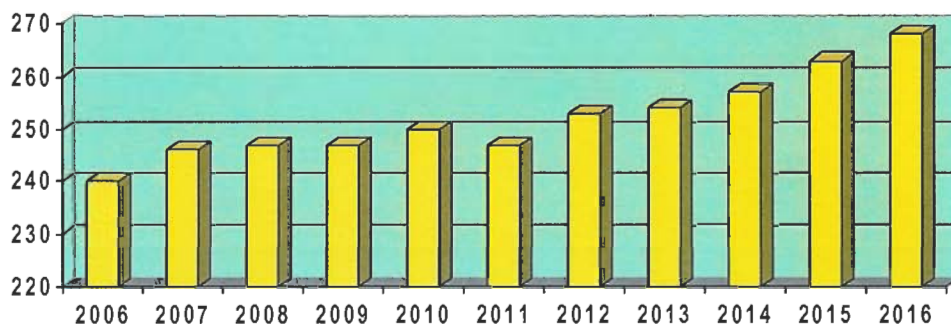
Styrelsen har via anslagstavlor, e-post, vår hemsida - www.dillen2.se - samt i vissa fall direkt i brevlådorna informerat medlemmar och andra boende om diverse föreningsangelägenheter. Ny förbättrad hemsida har utvecklats och installerats.

Städdagar ägde rum 1 maj och 8 oktober.

Portvärdar är inte bara en viktig brygga för informationsspridning mellan styrelsen och medlemmar/hyresgäster utan spelar en avgörande roll för allas trivsel i vårt bostadsområde. Portvärdarna arvoderas med en symbolisk summa av 900 kronor per år.

Port 2	Lillemor Robertsson
Port 4	Riitta Waldner
Port 6	Kitty Gurb Johansson
Port 8	Charlotta Rügen
Port 10	Charlotta Rügen
Port 12	Ola Hellström
Port 14	Eva-May Sjölund
Port 16	Vakant
Port 18	Sirje Hansson

Antal medlemmar per den 31 december





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning och arbetsfördelning:

Agneta Fohlström	ordförande, medlemsfrågor, hyresgäster
Peter Walz	vice ordförande, teknisk förvaltning
Benny Ahlgren	ledamot, sekreterare
Bo Karlsson	ledamot, teknisk förvaltning, vattenskador, miljö
Michèle Harland	ledamot, information, passersystem
Zygmunt Gruszka	ledamot, ekonomi
Bo Nilsson	suppleant, teknisk förvaltning, brandskydd
Helena Pettersson	suppleant, hyresgäster
Nicolas Torres Vargas	suppleant, utredningar

- Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If.
- Styrelsen har hållit 11 sammanträden under året.

Under dessa sammanträden har bland annat följande frågor behandlats:

- Ekonomisk förvaltning:
 - Räntor och ränteupphandling
 - Budget och budgetuppföljning
 - Årsredovisning
 - Ekonomisk strategi för att möta framtida investeringsbehov
- Trivsel och miljöfrågor:
 - Yttre miljö och inre miljö
 - Portvärdar
 - Städning och städdagar
 - Energibesparing
 - Gårdsbelysning
- Medlems- och hyresgästfrågor:
 - Ansökan om medlemskap
 - Ansökan om andrahandsuthyrning
 - Renovering av hyreslägenheter
 - Försäljning av lägenheter
 - Övriga medlemsfrågor
 - Övriga hyresgästfrågor
 - Uthyrning av lokaler
 - Information
 - Föreningsstämma
- Teknisk förvaltning:
 - Långsiktig investerings/underhållsplan rörande fastigheten och hyresrätter
 - Fastighetsförsäkring
 - Vattenskador
 - Upphandling av entreprenören för stambyte Jd2 efter vattenskada
 - Förhandlingar i hyresnämnden relaterade till stambyte på Jd2
 - Uppföljning av arbete med stambyte
 - Brandsäkerhet, rökluckor, brandvarnare och räddningsvägar
 - Fönsterbyte utifrån förra årets stämmobeslut
 - Byte av värmecentralen samt upphandling av konsult hjälp
 - Handikappanpassad ramp Jd16
 - Besiktning av lekplatser
 - Uppstart av projektering för stambyte i alla hus
 - Upphandling av prognosbaserat värmestyrningssystem





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Revisor

På den ordinarie föreningsstämman valdes Anders Bergman, Mazars Set Revisionsbyrå till revisor.

Valberedning

Valberedning har under året varit Mats Magnusson (sammankallande) och Björn Raunio.

Flerårsöversikt

Utveckling av taxeringsvärdet:

	2016	2015	2014	2013	2012
Byggnad	150 351 000	132 142 000	132 142 000	132 142 000	138 198 000
Mark	119 000 000	114 129 000	114 129 000	114 129 000	75 144 000
Summa	269 351 000	246 271 000	246 271 000	246 271 000	213 342 000

Andra nyckeltalen:

		2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	i tkr	10 790	10 865	10 825	10 749	10 703
Resultat efter finansiella poster	i tkr	394	764	127	- 1 049	- 1 264
Resultat exklusive avskrivningar	i tkr	4 169	3 882	3 152	2 107	1 835
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	i kr	595	595	595	595	595
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	i kr	15	33	82	146	171
Driftkostnad/kvm totalboendeyta	i kr	391	400	399	402	394
varav: reparationer och underhåll	i kr	48	42	75	69	56
taxe- och avtalsbundna kostnader	i kr	222	219	219	236	245
Lån/kvm bostadsrättsyta	i kr	3 369	4 286	4 847	4 987	5 154
Soliditet	i %	74	68	65	64	63
Räntekostnad/omsättning	i %	2	4	11	19	23
Låneskuld/taxeringsvärde	i %	18	25	28	29	34

Årsavgiften har inte förändrats sen 2007 dock har värdet av avgiften ökat. Från och med juli 2012 ingår nämligen även bostadsrättstillägget som annars skulle belasta medlemmarnas hemförsäkring. Dessutom ingår sedan tidigare hushållsel och sedan 2008 ingår (utöver administrativa engångsavgiften på 1 800 kronor) även månadsavgiften för bredbandsuppkopplingen.

N



Miljömål och energibesparande åtgärder

Vid energideklarationen fastställdes vår energiförbrukning till 148 KWh per kvm och år. Det är ett normalt värde för vår typ av fastighet byggd på 70-talet. Nybyggda hus har värde under 100 KWh per kvm och år.

Vår strävan är att minska på energiförbrukningen. Detta skall ske genom byte till energisnålare lösningar för el och värme samt besparingar genom ett miljötänk hos våra boende.

Föreningen har under de senaste åren genomfört flera energibesparande åtgärder:

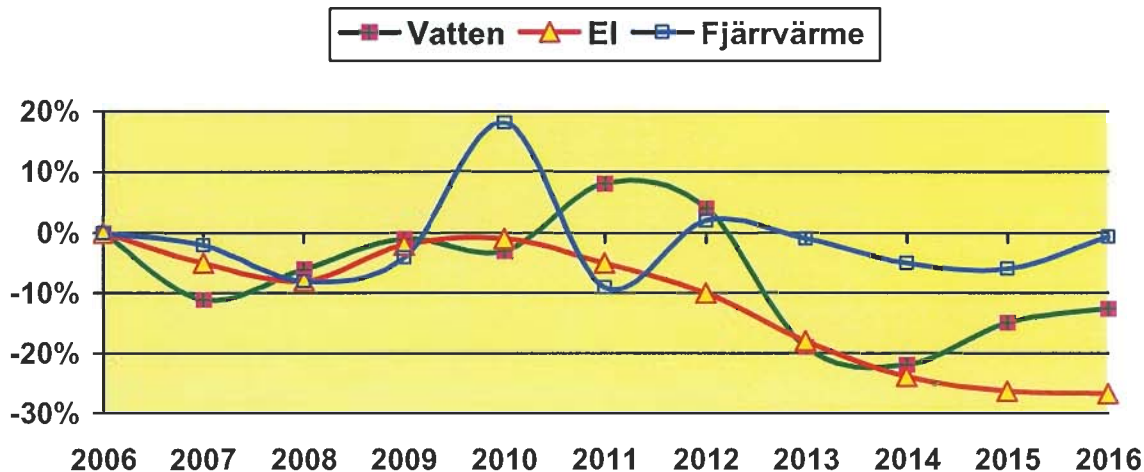
- Tidstyrd belysning i källar- och vindsutrymmen
- Byte av trapphusbelysning till närvarostyrda LED armaturer.
- Nya fläktar har installerats med tryckstyrd teknik.
- Temperaturstyrd värmeförsörjning.

I takt med att boende byter vitvaror till nya energisnålare och byter glödlampor till LED-lampor bidrar alla till lägre energiförbrukning

Nyckeltal, energi förbrukning:

		2016	2015	2014	2013	2012
Vatten	i kbm	25 467	24 762	22 800	23 578	30 349
El	i MWh	736,4	739,7	763,0	829,0	905,4
Fjärrvärme – energi	i MWh	2 391,2	2 262,0	2 279,9	2 378,5	2 463,7

Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning jämfört med året 2006. Elanvändningen minskar stadigt och är 27 % lägre än 2006. Även vattenförbrukningen har minskat och är 13 % lägre än 2006.



Vår ambition för 2017 är att fortsätta jobba för att minska förbrukningen av el, värme och vatten. Förutom att dessa mål bidrar till en bättre miljö förbättrar det även föreningens ekonomi.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Elförbrukningen kan vi minska genom att övergå till LED-lampor samt en medveten sparsamhet. Uppgradering och upprustning av värmesystemet bör ytterligare öka komforten i våra lägenheter och ytterligare minska energiförbrukningen.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 189 500	18 415 097	4 698 753	-17 401 414	763 803
Årets inbetalda insatser	2 052 000				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		7 211 336			
Resultat disposition enligt stämmobeslut			808 053	- 808 053 763 803	-763 803
Årets Resultat					394 421
Utgående eget kapital	132 241 500	25 626 433	5 506 806	- 17 445 663	394 421

Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före bokföringsmässiga avskrivningar visar ett överskott om 4 168 783 kronor (3 882 025 kronor förra året).

Föreningen har under året investerat 2 324 574 kronor i olika projekt:

- Stambyte i Jungfrudansen 2 till en netto kostnad av 1 529 405 kronor.
- Byte av värmecentralen till en kostnad av 627 469 kronor.
- Installation av säkerhetsdörrar hos våra hyresgäster till en kostnad av 167 700 kronor

Dessa investeringar har föreningen finansierat via egna medel samtidigt som föreningen har amorterat 12,5 MSEK för att minska sin belåning.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tillhörande bokslutskommentarer.

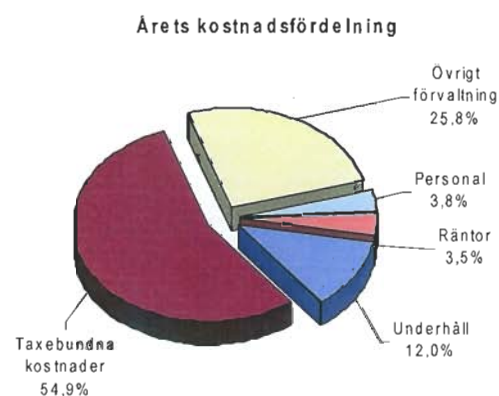
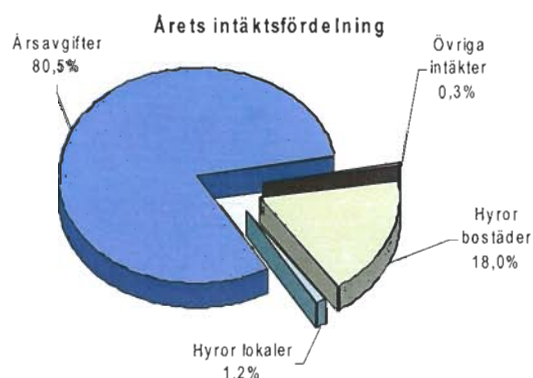
Förslag till behandling av årets resultat

- Styrelsen föreslår stämman att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Årets resultat på 394 421 kronor samt ansamlad förlust om -17 445 663 kronor, tillsammans -17 051 242 kronor (inkluderar ackumulerade avsättningar om 5 506 806 kronor till yttre reparationsfond) balanseras i ny räkning.

**BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2016****Resultaträkning**

Rörelsens intäkter	Not	2016	2015
Nettoomsättning	5	10 790 137	10 864 618
Övriga rörelseintäkter		31 563	55 614
Summa rörelsens intäkter		10 821 700	10 920 232
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	6	795 358	681 821
Driftskostnader	7	5 371 243	5 624 329
Personalkostnader	8	253 708	252 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	3 774 362	3 118 222
Summa rörelsens kostnader	-	10 194 671	9 677 208
Rörelseresultat		627 029	1 243 024
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		270	406
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	232 878	479 627
Summa finansiella poster	-	232 608	479 221
Resultat efter finansiella poster		394 421	763 803
Årets skatter		----	----
Årets resultat		394 421	763 803





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Tillgångar

	Not	2016	2015
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnadens ursprungliga komponenter	10	108 031 589	110 038 421
Byggnadens bytta komponenter	11	27 627 119	27 100 526
Byggnadens nya komponenter	12	1 248 187	1 364 024
Mark och markanläggningar	13	56 633 381	56 633 381
Maskiner och inventarier	14	21 413	42 826
Pågående arbete		11 444	----
Summa materiella anläggningstillgångar		193 573 134	195 179 178
 Summa anläggningstillgångar		193 573 134	195 179 178
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		7 813	2 882
Övriga kortfristiga fordringar	15	109 779	136 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	353 276	253 042
Summa kortfristiga fordringar		470 868	392 695
 Kassa och bank			
Kassa och bank	17	3 754 189	5 369 389
Summa kassa och bank		3 754 189	5 369 389
 Summa omsättningstillgångar		4 225 057	5 762 085
 Summa tillgångar		197 798 190	200 941 262



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Eget kapital och skulder

	Not	2016	2015
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	18	157 867 933	148 604 597
Yttre reparationsfond	19	5 506 806	4 698 753
Summa bundet eget kapital		163 374 739	153 303 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	20	- 17 445 663	- 17 401 414
Årets resultat		394 421	763 803
Summa fritt eget kapital		- 17 051 242	- 16 637 610
Summa eget kapital		146 323 497	136 665 739
Skulder			
Långfristiga skulder	21	49 500 000	62 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		869 296	831 080
Övriga skulder		54 077	54 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 051 321	1 390 400
Summa kortfristiga skulder		1 974 693	2 275 523
Summa skulder		51 474 693	64 275 523
Summa eget kapital och skulder		197 798 190	200 941 262



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen, samt det som anges i BFNAR 2012:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, sk K3-regelverk. Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, sk K2-regelverk

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. För att uppnå jämförbarheten med föregående år har jämförelsetalen räknats om.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter redovisas för den period de avser. Förskottsbetalda årsavgifter och hyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

Avsättningar och skulder

Skulder har, om ej annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärdet.



Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematisk över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan.

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

Tabellen nedan visar hur materiella anläggningstillgångar har fördelats på komponenter och vilken avskrivningsplan har tillämpats:

Komponent	Årlig avskrivning	Kommentar
Stomme	1,1%	
Stomkompletteringar/innerväggar	1,1%	
Yttertak	12,5%	
Fasad och Balkonger	4,3%	
El varav		
El-centraler i varje lägenhet	33,3%	Planerat byte 2017/2018
El-besparande belysning	12,5%	
Resterande komponenter	2,6%	
Fönster	2,6%	
VS-stammar	33,3%	Planerat byte 2017/2018
Nya stammar i små lägenheter	1,7%	Endast på Jungfrudansen2
Värme varav		
Fjärrvärmeanslutning	4,8%	
Temperaturstyrning för radiatorer	25,0%	
Undercentralen	2,5%	
Resterande delkomponenter värme	2,6%	t ex radiatorer
Ventilation	8,3%	
Hissar	7,7%	
Bredband	7,7%	
Passeringssystem	8,3%	
Restpost	2,6%	

Inkomstskatt

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och beskattas därför endast för inkomster som inte är hänförliga till fastighetsinnehavet. Föreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. Dock har föreningen ett gammal icke utnyttjat underskott av näringsverksamhet om 86 791 kronor som kan användas för att dras av mot eventuella inkomster som inte är hänförliga till fastighetsinnehavet.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 2 Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel i kassaflödesanalysen klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Den löpande verksamheten	2016	2015
Resultat efter finansiella poster	394 421	763 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	3 774 362	3 118 222
Förändring i ränteskuld	4 304	- 4 443
Ränta mm skattekonto	----	----
Fastighetsskatt	252 036	246 338
Betald skatt	- 246 338	- 241 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 178 787	3 882 678
före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	- 83 873	- 33 428
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	- 305 134	777 239
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 789 781	4 626 489
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	- 2 168 318	----
Investeringar i maskiner/inventarier	----	----
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	----	----
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 2 168 318	0
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	----	----
Amortering av lån	- 12 500 000	- 7 500 000
Inbetalda insatser	2 052 000	1 152 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	7 211 336	4 206 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 3 236 664	- 2 141 510
Årets kassaflöde	- 1 615 201	2 484 979
Likvida medel vid årets början	17 5 369 389	2 884 411
Likvida medel vid årets slut	17 3 754 189	5 369 389



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2017 har följande hänt inom föreningen:

- Styrelsen tillsammans med konsulten från Rotpartner Stockholm AB har utarbetat skriftlig information om det planerade stambytet som delades ut till alla boende. Därutöver har informationsmöten hållits; två för medlemmar och ett för hyresgäster. På mötena har de närvarande fått information om hur stambyte kommer att genomföras samt om de ekonomiska ramarna. Skriftlig information har delats ut till alla boende.

Extra föreningsstämma har den 22 mars 2017 enhälligt beslutat att genomföra stambytet.

- Installation av prognosbaserat värmestyrningssystem har påbörjats. Detta blir den sista etappen i uppgradering av vårt värmesystem för bättre ekonomi och komfort i lägenheterna.

Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Föreningen har under 2016 amorterat lån ner till 49 500 000 kronor därför har fastighetsinteckningar om 35 000 000 kronor överförts till ägararkivet.

	2016	2015
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	50 000 000	85 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Not 5 Nettoomsättning

Den redovisade nettoomsättningen fördelar sig på följande poster:

	2016	2015
Hyresintäkter bostäder	1 946 556	2 139 516
Hyresintäkter lokaler	133 228	130 337
Årsavgifter	8 710 353	8 594 765
Summa nettoomsättningen	10 790 137	10 864 618

Not 6 Underhållskostnader

	2016	2015
Reparationer och underhåll		
Bostäder och lokaler	304 766	73 838
Gemensamma system	160 598	451 772
Gemensamma utrymmen	101 657	3 178
Hissar	181 958	128 218
Tvättstugor	46 379	24 815
Summa	795 358	681 821



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 7 Driftkostnader

Taxe- och avtalsbundna kostnader	2016	2015
El	860 746	932 838
Grovsophämtning	31 567	39 084
Sophämtning	382 391	382 514
Kabel-TV/bredband	128 872	128 744
Uppvärmning	1 931 623	1 839 157
Vatten	316 813	281 095
Summa	3 652 012	3 603 432

Övriga förvaltningskostnader

Fastighetsförsäkring	468 916	326 417
Fastighetsskatt	252 038	246 338
Snöröjning	41 413	37 551
Kameralförvaltning	154 730	155 734
Städning	187 345	223 138
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	228 851	228 851
Förvaltning: trädgård, yttre miljö	213 022	556 661
Övriga förvaltningskostnader	172 915	246 207
Summa	1 719 231	2 020 897

Driftskostnader totalt **5 371 243** **5 624 329**

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner har inte utbetalats. De redovisade personalkostnaderna fördelar sig på följande poster:

	2016	2015
Styrelsearvoden	199 800	200 027
Portvärdararvoden	6 300	6 300
Arbetsgivaravgifter	47 608	46 509
Summa	253 708	252 836

Styrelsens sammansättning inklusive suppleanter:

Kvinnor	3	3
Män	6	5

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Byggnadens ursprungliga komponenter	2 006 832	1 516 704
Byggnadens bytta komponenter	1 630 280	1 408 543
Byggnadens nya komponenter	115 837	108 400
Maskiner och inventarier	21 413	86 575
Markanläggningar	----	----
Summa årets avskrivningar	3 774 362	3 118 222



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 10 Byggnadens ursprungliga komponenter

Anskaffningsvärdet för hela fastigheten (byggnader och mark) är 179 000 000 SEK. Det redovisade värdet på byggnader och mark omfattar också ombildningskostnaderna. Fördelning av värdet mellan byggnader och mark motsvarar procentuell fördelning av taxeringsvärdet på hela fastigheten under förvärvsåret 2003, dvs. 69% för byggnader och 31% för mark.

Den årliga avskrivningen görs endast på värdet av byggnadsrelaterade komponenter.

Utbytta komponenter utrangeras.

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	126 054 944	126 054 944
Årets utrangering	- 2 647 154	----
Utgående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	123 407 790	126 054 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 16 016 523	- 14 499 819
Årets utrangering	2 647 154	----
Årets avskrivning	- 2 006 832	- 1 516 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 15 376 201	- 16 016 523
Bokfört värde byggnadens ursprungliga komponenter	108 031 589	110 038 421

Utrangerade byggnadens ursprungliga komponenter samt dess utbytes år

		2016	2015
Fjärrvärmeanslutning	2006	252 110	----
Yttertak	2008	252 110	----
Fasad och Balkonger	2008	252 110	----
Ventilation	2012	1 260 549	----
Värmecentralen	2016	630 275	----
Utrangerade byggnadens ursprungliga komponenter		2 647 154	0

Not 11 Byggnadens bytta komponenter

Föreningen har aktiverat kostnader för förbättringar som ökar värdet på fastigheten samt för utbyte av byggnadens ursprungliga komponenter.

	2016	2015
Ingående värde på bytta komponenter	39 099 007	39 099 007
Årets utrangering	----	----
Årets aktiverade kostnader	2 156 874	----
Utgående värde på bytta komponenter	41 255 880	39 099 007
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 11 998 481	- 10 389 938
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivningar	- 1 630 280	- 1 408 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 13 628 761	- 11 998 481
Bokfört värde byggnadens bytta komponenter	27 627 119	27 100 526



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår		2016	2015
Stamrensning - år 2004	2010	577 825	577 825
Trapphusmålning - år 2004/2005	2011	405 100	405 100
Slitsar, Jungfrudansen 12 - år 2006	2012	120 000	120 000
Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006	2015	104 250	104 250
Summa helt avskrivna investeringar		1 207 175	1 207 175

Byggnadens bytta komponenter och dess avskrivningsplan:		2016	2015
Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006	10 år	104 250	104 250
Fjärrvärme - år 2006/2007	30 år	1 541 955	1 541 955
Fasad & balkonger - år 2005 - 2008	30 år	31 187 444	31 187 444
Yttertak - år 2006 - 2008	15 år	3 309 957	3 309 957
Temperaturstyrning radiatorer - 2008/2009	10 år	1 676 034	1 676 034
Ventilationssystem - år 2012	15 år	727 954	727 954
Elbesparande belysning - år 2012 - 2013	10 år	551 413	551 413
Värmecentralen - år 2016	40 år	627 469	----
Stammar i små lgh på Jungfru. 2 - år 2016	60 år	1 529 405	----
Ackumulerat anskaffningsvärde		41 255 881	39 099 007

Not 12 Byggnadens nya komponenter

Föreningen har aktiverat kostnader för nya komponenter som ökar värdet på fastigheten.

		2016	2015
Ingående värde på nya komponenter		2 265 228	2 265 228
Årets utrangering		----	----
Årets aktiverade kostnader		----	----
Utgående värde på bytta komponenter		2 265 228	2 265 228
Ingående ackumulerade avskrivningar		- 901 204	- 794 804
Årets utrangering		----	----
Årets avskrivningar		- 115 837	- 106 400
Utgående ackumulerade avskrivningar		- 1 017 041	- 901 204
Bokfört värde byggnadens bytta komponenter		1 248 187	1 364 024

Nya komponenter och dess avskrivningsplan:		2016	2015
Bredband - år 2006 - 2008	20 år	1 733 498	1 733 498
Inpasseringssystem - år 2012	15 år	531 730	531 730



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 13 Mark och markanläggningar

Anskaffningsvärdet för hela fastigheten (byggnader och mark) är 179 000 000 SEK.
Fördelning av värdet mellan byggnader och mark motsvarar procentuell fördelning av
taxeringsvärdet på hela fastigheten under förvärvsåret 2003, dvs. 69% för byggnader och
31% för mark.

Den årliga avskrivningen görs endast på värdet av markanläggningar.

Utbytta komponenter utrangeras.

	2016	2015
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Ingående värde på markanläggningar	685 182	685 182
Årets utrangering	----	----
Årets aktiverade kostnader	----	----
Utgående värde på markanläggningar	685 182	685 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 685 182	- 685 182
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivningar	----	----
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 685 182	- 685 182
Bokfört värde mark och markanläggningar	56 633 381	56 633 381
Helt avskrivna markanläggningar & dess bokföringsår	2016	2015
Lekplatsen, gård mellan hus B och C - år 2005	2011 291 221	291 221
Cykelställ mm - år 2008	2013 331 570	331 570
Lekplatsen, gård mellan hus A och B - år 2009	2014 353 592	353 592
Summa helt avskrivna markanläggningar	976 383	976 383

Not 14 Maskiner och inventarier

	2016	2015
Ingående värde på maskiner och inventarier	652 005	652 005
Årets inköp av maskiner/inventarier	----	----
Utgående värde på maskiner och inventarier	652 005	652 005
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 609 179	- 522 604
Årets avskrivning	- 21 413	- 86 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 630 592	- 609 179
Bokfört värde maskiner och inventarier	21 413	42 826
Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:	2016	2015
Tvättmaskiner - år 2005	5 år 369 942	369 942
Servrar - år 2012	4 år 175 000	175 000
Torktumlare - år 2013	5 år 107 063	107 063
Ackumulerat anskaffningsvärde	652 005	652 005



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 15 Övriga fordringar

	2016	2015
Skattefordran		
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	27 837	55 541
Skattereglering under året	- 27 837	- 55 541
Årets fastighetsskatt	- 252 038	- 246 338
Årets inkomstskatt	----	----
Betald preliminärskatt	273 218	273 218
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)	349	957
Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång	21 529	27 837
Övriga kortfristiga fordringar	88 250	108 934
Summa övriga fordringar	109 779	136 771

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Förutbetalda försäkringspremier	284 208	184 708
Övriga förutbetalda kostnader	69 068	68 334
Summa	353 276	253 042

Not 17 Kassa och bank

	2016	2015
Kassa	2 339	----
PlusGiro	10 504	11 434
Konto på Handelsbanken	3 712 435	4 934 306
Konto på Swedbank	28 911	423 650
Summa	3 754 189	5 369 389

Not 18 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

Föreningen har under 2016 ombildat ytterligare två hyresrätter till bostadsrätter. Den ena har övertagits av hyresgästen till ett marknadsmässigt pris den andra har sålts på den öppna marknaden. Försäljningskostnader inklusive hyresförluster och ev. iordningställande har avräknats från bokförda upplåtelseavgifter.

Den dolda reserven i form av insatser för ännu ej upplåtna bostadsrätter (25 st år 2016 och 27 st år 2015) uppgår per den 31 december 2016 till 15 516 000 kronor.

Snitt priset av under 2016 försålda bostadsrätter var 40 135 kronor per kvm. Detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till drygt 65 500 000 kronor.

	2016	2015
Ingående värde på inbetalda insatser	130 189 500	129 037 500
Årets inbetalda insatser	2 052 000	1 152 000
Utgående värde på inbetalda insatser	132 241 500	130 189 500



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	18 415 097	14 208 607
Årets inbetalda upplåtelseavgifter	7 211 336	4 206 490
Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	<u>25 626 433</u>	<u>18 415 097</u>
Summa insatser och upplåtelseavgifter	157 867 933	148 604 597

Not 19 Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde årligen avsättas till yttre reparationsfond.

Den ordinarie föreningsstämman beslutade den 2008-05-19 att då ansamlade medel i den yttre reparationsfonden inklusive avsättning för år 2008 skulle tas i anspråk eftersom fasadrenoveringen inklusive balkongutbyggnaden var klar.

	2016	2015
Taxeringsvärde		
Byggnader	150 351 000	132 142 000
Mark	119 000 000	114 129 000
Summa	269 351 000	246 271 000
Akkumulerad avsättning	4 698 753	3 959 940
Årets avsättning	808 053	738 813
Summa	5 506 806	4 698 753

Not 20 Balanserat resultat

	2016	2015
Balanserat resultat från föregående år	- 17 401 414	- 16 790 071
Föregående års resultat	763 803	127 470
Årets avsättning till yttre reparationsfond	808 053	738 813
Summa	- 17 445 663	- 17 401 414

Not 21 Långfristiga skulder

Föreningen har under juni 2016 via anbudsförfarande genomfört omfattande förhandlingar för att få lägsta räntor för våra lån. SEB visade sig ha de bästa villkoren.

I samband med låneomläggningen har föreningen amorterat 12 500 000 kronor.

Föreningen har per den 2016-12-31 två lån med följande belopp och villkor (alla lån är amorteringsfria), angivna räntesatser gäller per 2016-12-31

	Räntesats	2016	2015
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	----	----	22 000 000
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	----	----	22 000 000
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	----	----	18 000 000
SEB - rörlig 90 dagars ränta	0,35%	20 000 000	---
SEB - rörlig 90 dagars ränta	0,35%	29 500 000	---
Summa		49 500 000	62 000 000



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna räntekostnader	6 012	1 708
Förutbetalda hyror och årsavgifter	606 205	576 526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	439 103	812 166
Summa	1 051 321	1 390 400

Solna den 2 maj 2017

Agneta Fohlström
ordförande

Peter Walz
vice ordförande

Zygmunt Gruszka
kassör

Benny Ahlgren
ledamot

Bo Karlsson
ledamot

Michèle Harland
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

22/5 2017

Anders Bergman
Auktoriserad revisor – Mazars SET Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dillen 2, Solna
Org. nr 769608-2283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dillen 2, Solna 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Dillen 2, Solna 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Dillen 2, Solna 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.

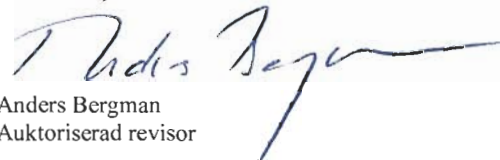
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm, 2017-05-22



Anders Bergman
Auktoriserad revisor