Årsredovisning

för

Brf Höstbuketten

769613-2757

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Höstbuketten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 juli 2016.

Föreningens byggnad
Föreningen förvärvade fastigheten Buketten 8 i Stockholms kommun 2006.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 42 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 1 lokal. Den totala boytan är 2 098 kvm och lokalytan 762 kvm. Föreningen disponerar 23 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

22 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift med 1 268 kr per lägenhet.
Föreningen betalar fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 75 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 400 000 kr och markvärde 39 000 000 kr. Värdeåret är 1975.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 dec 2017.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med FSS Fastighetsservice, med Ren Standard för trappstädning, med Suez Recycling AB för återvinning och Comhem samt Ownit för bredband. Hissgruppen AB ansvarar för hissarna.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 mars 2006.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 335 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond skall ske årligen enligt stadgarna med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Styrelsen föreslår att avsättning sker med 226 200 kr för 2016.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Pian Hallner, ordförande
	Claes Jonasson
	Maria Norman, sekreterare
	Sofie Becker
	Susanne Drakborg
Suppleant	Anna-Lena Lind
	Carl-Adam Biesada

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer
Jan-Ove Brandt
KPMG

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Arbeten med att åtgärda anmärkningar i bostadslägenheterna inför OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts under året. OVK kommer att genomföras under våren 2107.
Renovering har gjorts av Systembolagets värme-, kyla och ventilationsaggregat för att åtgärda bristande funktioner i deras lokaler.
Nytt expansionskärl har installerats.
Ett stopp i avloppssystemet orsakade omfattande fuktskador i gästlägenheten samt en mindre skada i Systembolagets innertak.
Till följd av avloppsstoppet har samtliga avloppsstammar högtryckspolats. Resultatet av spolningen

indikerar att i den del av fastigheten som vetter mot Folkungagatan så kan vissa avloppsrör vara alltför rostangripna. Detta har föranlett att föreningen arbetar med att skaffa underlag för att bedöma om ett stambyte kan bli aktuellt inom de närmaste åren.
Underhållsplanen har uppdateras.
Frågan om hur föreningen ska hantera det faktum att föreningen är en oäkta förening har under året undersökts, bl a om föreningen har möjlighet att använda andra beräkningsgrunder i likhet med nyligen utfärdade domar eller om det finns möjlighet att göra en tredimensionell omvandling av fastigheten genom att avyttra lokalytorna. Ännu föreligger inget förslag för beslut till föreningsstämman.

Utförda underhållsåtgärder under 2016
På vindar och i källarutrymmen har uttjänt belysningsarmatur bytts ut till belysning med rörelsedetektorer.
Stamspolning har genomförts i hela fastigheten.
Gästlägenheten har renoverats. I föreningens hyreslägenhet har köket renoverats.

Planerat underhåll nästa år
Reparation av inre garageport.
Byte av belysning på innergård.
Byte av DUC:ar (Drift och UnderhållsCentral) i undercentralen samt i båda fläktrummen på vinden.
Genomföra förstudie för att undersöka behovet av stambyte och därefter eventuellt förberedelser av upphandling av projektledare och leverantör.

Medlemsinformation

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Det innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Medlemmarna beskattas också för detta. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning delägarrätter) har lämnats till Skatteverket.

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (54) medlemmar. Under året har fem (fem) medlemmar tillträtt samt tre (tre) medlemmar utträtt ur föreningen. Fem (tre) överlåtelser har genomförts. Fem medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	3 445	3 388	3 331	3 309	3 095
Resultat efter finansiella poster	161	-5	386	312	-108
Avskrivningar	-436	-432	-426	-219	-219
Resultat exkl avskrivningar	597	427	812	531	111
Soliditet, %	59,96	59,96	59,95	59,99	57,66
Skuldränta, %	1,77	2,96	3,09	3,57	3,69
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 959	14 158	14 240	14 307	15 751
Årsavgift per kvm, kr	335	335	301	308	310

Årsavgift per kvm är ej jämförbart mellan åren då förändring av debitering för bredband och elkostnader har skett under åren mellan 2013 och 2015.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivnignar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta
Räntekostnader i förhållande till den genomsnittliga låneskulden under året.

Lån per kvm bostadsyta
Föreningens genomsnittliga fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 236 605	9 695 322	1 651 804	-3 556 003	-405 516	**45 622 212**
Disposition av föregående års resultat:			-477 067	71 551	405 516	**0**
Årets resultat					-110 725	**-110 725**
Belopp vid årets utgång	**38 236 605**	**9 695 322**	**1 174 737**	**-3 484 452**	**-110 725**	**45 511 487**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 484 451
årets förlust	-110 725
	-3 595 176

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	226 200
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-672 076
i ny räkning överföres	-3 149 300
	-3 595 176

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 444 684	3 387 938
Övriga rörelseintäkter		16 201	35 007
Summa rörelseintäkter		**3 460 885**	**3 422 945**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 812 714	-1 711 426
Övriga externa kostnader	4	-431 114	-338 477
Personalkostnader	5	-70 775	-65 861
Avskrivningar	6	-435 924	-431 889
Summa rörelsekostnader		**-2 750 527**	**-2 547 653**
Rörelseresultat		**710 358**	**875 292**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 921	2 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 824	-882 825
Summa finansiella poster		**-548 903**	**-880 263**
Resultat efter finansiella poster		**161 455**	**-4 971**
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-19 191	-178 704
Summa bokslutsdispositioner		**-19 191**	**-178 704**
Skatter			
Skatt på årets resultat		-252 989	-221 841
Årets resultat		**-110 725**	**-405 516**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	75 080 650	75 516 574
Summa materiella anläggningstillgångar		**75 080 650**	**75 516 574**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	13 500	13 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**13 500**	**13 500**
Summa anläggningstillgångar		**75 094 150**	**75 530 074**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 089	27 349
Övriga fordringar	8	2 685 423	2 398 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 915	38 750
Summa kortfristiga fordringar		**2 737 427**	**2 464 634**
Summa omsättningstillgångar		**2 737 427**	**2 464 634**
SUMMA TILLGÅNGAR		**77 831 577**	**77 994 708**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 931 927	47 931 927
Fond för yttre underhåll		1 174 737	1 651 804
Summa bundet eget kapital		**49 106 664**	**49 583 731**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 484 451	-3 556 003
Årets resultat		-110 725	-405 516
Summa fritt eget kapital		**-3 595 176**	**-3 961 519**
Summa eget kapital		**45 511 488**	**45 622 212**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 483 024	1 463 833
Summa obeskattade reserver		**1 483 024**	**1 463 833**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 885 404	29 228 803
Summa långfristiga skulder		**28 885 404**	**29 228 803**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	400 000	475 468
Förskott från kunder		4 600	600
Leverantörsskulder		536 667	143 755
Skatteskulder		72 542	121 705
Övriga skulder		46 847	78 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	891 005	860 232
Summa kortfristiga skulder		**1 951 661**	**1 679 860**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**77 831 577**	**77 994 708**

Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		161 455	-4 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		435 924	431 889
Förändring skatteskuld/fordran		-216 351	-267 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**381 028**	**159 737**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		24 260	-27 349
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 165	1 346
Förändring av leverantörsskulder		392 912	-2 730
Förändring av kortfristiga skulder		-71 947	240 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**716 088**	**371 110**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-19 369
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-19 369**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-343 399	-475 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-343 399**	**-475 468**
Årets kassaflöde		**372 689**	**-123 727**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 307 296	2 431 022
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**2 679 985**	**2 307 295**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	681 864	681 864
Hyresintäkter, bostäder	77 676	77 676
Hyror lokaler	2 309 367	2 269 448
P-plats och garage	316 800	325 200
Elavgifter	58 977	33 750
	3 444 684	**3 387 938**

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	51 378	58 051
Trädgårdsskötsel	11 277	0
Städkostnader	67 386	62 099
Snöröjning/sandning	0	1 983
Serviceavtal	16 301	4 682
Hisskostnader	7 829	12 509
Reparationer	163 418	179 400
Hissreparationer	11 554	9 989
Trädgård och utemiljö	1 580	3 526
Planerat underhåll	672 076	661 867
Fastighetsel	251 424	294 970
Uppvärmning	291 860	227 785
Vatten och avlopp	48 800	30 370
Avfallshantering	67 235	58 582
Försäkringskostnader	36 294	34 512
Självrisker	40 800	2 000
Kabel-tv	5 369	7 133
Bredband	56 353	55 383
Förbrukningsinventarier	4 125	1 098
Förbrukningsmaterial	7 655	5 487
	1 812 714	**1 711 426**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	212 000	158 000
Fastighetsavgift	54 524	53 449
Datorkommunikation	0	3 889
Porto	2 840	4 189
Föreningsgemensamma kostnader	1 199	4 742
Revisionsarvode	11 908	3 750
Ekonomisk förvaltning	79 981	79 999
Bankkostnader	2 000	2 500
Juridisk konsultation	36 925	8 550
Underhållsplan	10 679	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 699	4 699
Övriga poster	14 359	14 710
	431 114	**338 477**

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	55 000	50 850
Sociala avgifter	15 775	15 011
	70 775	**65 861**

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	41 002 257	40 808 570
Omklassificeringar	0	193 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**41 002 257**	**41 002 257**
Ingående avskrivningar	-2 454 615	-2 022 726
Årets avskrivningar	-435 924	-431 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 890 539**	**-2 454 615**
Redovisat värde mark	36 968 932	36 968 932
Utgående redovsat värde mark	**36 968 932**	**36 968 932**
Utgående redovisat värde	**75 080 650**	**75 516 574**
Taxeringsvärden byggnader	36 400 000	31 400 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	30 200 000
	75 400 000	**61 600 000**

Det skattemässiga värdet är 33 691 656 kr för byggnaden 2016-12-31

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	13 500	13 500
	13 500	**13 500**

9 st aktier à 1 500 kr. Under 2016 var aktieutdelningen 1 260 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	5 438	91 239
Avräkningskonto förvaltare	2 679 985	2 307 296
	2 685 423	**2 398 535**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremie	9 185	8 738
Förvaltningsarvode	20 419	16 812
Bredband	14 061	13 200
Medlemsavgift	5 250	0
	48 915	**38 750**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek, 730526	2,78	2017-03-01	9 066 909	9 466 909
Stadshypotek, 926865	1,56	2021-03-01	8 500 000	0
Stadshypotek, 926866	0,42	2017-03-01	1 500 000	0
Stadshypotek, 926857	1,05	2019-03-01	7 396 049	7 414 916
Stadshypotek, 926862	0,42	2017-03-01	2 822 446	2 822 446
Stadshypotek, 424879		2016-03-01	0	10 000 000
Avgår kortfristig del			-400 000	-475 468
			28 885 404	**29 228 803**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	45 176	64 758
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	19 200	19 200
Revision	14 000	15 000
Fastighetsel	23 067	19 322
Fjärrvärme	32 389	23 680
Avfallskostnader	0	3 071
Trädgårdsskötsel	11 277	0
Förutbetalda avgifter och hyror	685 896	655 201
	891 005	**860 232**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna höjdes med 5 % fr o m 1 jan 2017.

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	**2015-12-31**
Fastighetsinteckningar	40 050 000	40 050 000
	40 050 000	**40 050 000**

Stockholm 2017 - 03-19

Pian Hallner

Claes Jonasson

Maria Norman

Susanne Drakborg

Sofie Becker

Min revisionsberättelse har lämnats 19 april 2017

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höstbuketten, org. nr 769613-2757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höstbuketten 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höstbuketten 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 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 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.

Solna den 19 april 2017

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor