

Årsbokslut för
Brf Fladen
769627-0102

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fladen, 769627-0102 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Allmänt om verksamheten

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen är en s.k. bildarstyrelse och har efter ordinarie föreningsstämma 3 februari 2016 bestått av följande personer;

Åke Ahlinder	Styrelseordförande
Olle Kruus	Ledamot
Eva Hasselström	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Johannes Aasa, Borevision AB till ordinarie revior och Jörgen Götehed, BoRevision AB till suppleant.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har gå grund av upplåtelse.

Föreningsfrågor

Brf Fladen bildades den 2 oktober 2013 och registrerades hos Bolagsverket den 8 oktober 2012. Föreningens gällande stadgar registrerades den 12 november 2015. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 17 december 2015.

Driftavräkningen mellan Brf Fladen och Veidekke Bostad AB har tecknats per 2016-09-30, enligt totalentreprenadavtalets § 8. Fram till detta datum tillfaller alla intäkter Veidekke Bostad AB samt att alla driftkostnader och räntor belastar Veidekke Bostad AB under samma period.

Dock ska den del av föreningens intäkter tom 2016-09-30 som avser amorteringar, beräknade enligt ekonomisk plan, samt fondavsättningar till yttre underhåll, beräknade enligt ekonomisk plan, tillfalla Brf Fladen i avräkningen.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten Kolla 5:23 i Kungsbacka kommun förvärvades den 11 december 2014.

Fastigheten färdigställdes under 2016 och består av ett flerbostadshus med 63 bostäder och ett underliggande garage med 46 bilplatser och 4 MC-platser.

Till varje lägenhet hör ett förråd. På gården finns 14 st markparkeringar som kan hyras av medlemmarna.

Garageplatserna hyrs ut via dotterbolaget Fladen Parkering AB. Föreningen har via sitt egna parkeringsbolag tillgång till 46 st bilplatser och 4 st MC-platser i det underliggande garaget. Dessutom finns 14 st parkeringar belägna i markplan för uthyrning till sina medlemmar. Inflyttning skedde i olika etapper under juni månad 2016.

Garantibesiktning skall genomföras sommaren 2018.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens hus uppgår till 203 657 000 kronor. Investeringen finansierades via medlemsinsatsen 144 040 000 kronor och bottenlån i Swedbank om 59 617 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Vid räkenskapsårets utgång var föreningens samtliga 63 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hade vid årets utgång 100 medlemmar fördelade på 63 lägenheter. Under året har det skett 7 överlåtelse.

Lägenhetsfördelning

1 rok	4 st
2 rok	25 st
3 rok	16 st
4 rok	14 st
5 rok	5 st
	63 st

Bostadsyta: 4 351,6 kvm

Markareal: 3 596 kvm

Föreningen har under året hyrt ut 14 st markparkeringar samt 46 parkeringar i garage.

Fastigheten färdigställdes 2016 och består av ett flerbostadshus i vinkel med fem trapphus. Fastigheten innehåller 63 välplanerade lägenheter från 1-5 rum och kök. De flesta lägenheter har uteplats eller indragen balkong mot sydväst.

Huset är Kungsbackas första Svanen-märkta flerbostadshus.

Utmed gatan har huset en stilfull grå varm fasad och en ljusare fasad med mer informell karaktär mot den trevliga gårdsmiljön med fina balkonger i kulörta färger.

Här finns många små yteffektiva lägenheter med balkonger som samsas fint med de större takvåningarna med sina generösa ytor.

Huset ligger i Kolla Parkstad, södra infarten till Kungsbacka.

Området är ett samarbete med Aranäs AB, Ekstra, JM, Veidekke och Kungsbacka kommun.

Färdigutbyggt kommer det att finnas cirka 1000 bostäder med allt från rad- och kedjehus till småhus och lägenheter i flerfamiljshus.

Kungsbacka har mycket att erbjuda och vill man ha ett aktivt liv så finns det golf-och ridklubbar i närheten, salta bad och segling ute till havs. Vill man shoppa finns det en mysig stadskärna med bland annat bio, caféer, restauranger och teater.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 100 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse skett.

Årsavgifter

Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i varje kvartal.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgiften oförändrad för 2017.

I föreningens månadsavgift ingår bostadsrättstillägg samt Telias Triple-Play (bredband, TV och telefoni).

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När underhållsplan finns skall avsättning ske enligt denna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 februari 2016.

Under vecka 23 2016, påbörjades inflyttningen för trapphus 3, 4 och 5 och avslutades med trapphus 1 och 2 under vecka 25, 2016.

Förvaltning

Brf Ekonomen i Stockholm AB anlitas för ekonomisk förvaltning.
Kungsriket Fastighetsskötsel AB i Kungsbacka har anlitas för fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning.
Veidekke Nära AB ansvarar för felanmälningar fram till garantibesiktningen.
Telia levererar föreningens bredband (50/8 - 100/10 Mbit/s), digital-TV samt bredbandstelefon.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Nettoomsättning	863 895	-	-
Balansomslutning	205 238 791	148 150 139	56 496 126,0
Soliditet %	69,9	-	-
Definitioner: se not			

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll fond</i>
Ingående balans	-	-
Inbetalda insatser	144 040 000	
Vid årets utgång	144 040 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	-20 131	
Årets resultat		-607 345
Vid årets utgång	-20 131	-607 345

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -627 476, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
avsättning till yttre underhållsfond	76 000
Balanseras i ny räkning	-703 476
Summa	-627 476

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	863 895	-
Övriga rörelseintäkter	3	170 163	-
		1 034 058	-
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-378 412	-14 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 056 081	-
Rörelseresultat		-400 435	-14 748
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 910	-
Resultat efter finansiella poster		-607 345	-14 748
Resultat före skatt		-607 345	-14 748
Årets resultat		-607 345	-14 748

Resultaträkningen för 2016 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 oktober t.o.m. den 31 december 2016.

Resultaträkningen 2016 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 30 september 2016, med 105 722 kronor och täckning av tidigare underskott med 20 131 kronor.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	202 600 919	50 788 000
Pågående nyanläggningar	8	-	94 300 000
		202 600 919	145 088 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	9	50 000	-
		50 000	-
Summa anläggningstillgångar		202 650 919	145 088 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 625	-
Fordringar hos dotterbolag		950	-
Övriga fordringar		212 753	2 572 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 342	-
		305 670	2 572 040
Kassa och bank		2 282 201	490 099
Summa omsättningstillgångar		2 587 871	3 062 139
SUMMA TILLGÅNGAR		205 238 790	148 150 139

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		144 040 000	-
		<u>144 040 000</u>	<u>-</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-20 131	-5 383
Årets resultat		<u>-607 345</u>	<u>-14 748</u>
		-627 476	-20 131
Summa eget kapital		<u>143 412 524</u>	<u>-20 131</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>59 404 500</u>	<u>146 582 415</u>
		59 404 500	146 582 415
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	10	170 000	-
Förskott från kunder		-	1 575 000
Leverantörsskulder		1 127 883	2 855
Skatteskulder		299 336	-
Övriga kortfristiga skulder		20 976	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>803 571</u>	<u>10 000</u>
		2 421 766	1 587 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>205 238 790</u>	<u>148 150 139</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2009:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3's kapital 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat det mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2015 enligt K3's principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed eventuellt brister i jämförelsen mellan åren.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,49 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggander och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten kommer att åsatts värdeår 2016. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2017 till och med 2031.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen förvärvade under 2014 samtliga andelar i Polytelis Nord Ekonomisk förening (769617-0765) som var ägare till del av fastigheten Kungsbacka Kolla 5:23 för 15 279 000 kronor. Polytelis Nord Ekonomisk förening överlät därefter samtliga sina rättigheter och skyldigheter, inklusive fastigheten, för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Förvärvet redovisas enligt RedU9, alternativ 2.

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 269 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överläter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	749 466	-
Hyresintäkter, pplatser	65 890	-
Individuell mätning, Triple play	48 539	-
Summa	863 895	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ersättning från entreprenören	125 853	-
Avgift för andrahandsuthyrning	1 095	-
Intäkter som vidarefakturerats	39 465	-
Övriga intäkter	3 750	-
Summa	170 163	-

Not 4 Driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetservice (skötsel, städ & jour)	51 049	-
Fastighetsel	64 881	-
Fjärrvärme	90 230	-
Vatten	72 387	-
Sophantering	19 799	-
Bredband	43 362	-
Ekonomisk förvaltning	29 804	-
Bankkostnader	1 501	-
Övriga kostnader	5 399	14 748
Summa	378 412	14 748

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året. Inget styrelsearvode har utgått.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade</i>		
Byggnader och mark	1 056 081	-
Totalt	1 056 081	-

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	50 788 000	50 788 000
-Nyanskaffningar	58 569 000	-
-Omklassificeringar	94 300 000	-
Vid årets slut	203 657 000	50 788 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-1 056 081	-
Vid årets slut	-1 056 081	-
Redovisat värde vid årets slut	202 600 919	50 788 000
Varav mark	51 703 000	50 788 000
Taxeringsvärde, lokaler	14 000 000	5 200 000
Taxeringsvärde, byggnad	55 920 000	-
Redovisat värde vid årets slut	69 920 000	5 200 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 269 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	94 300 000	5 001 752
Omklassificeringar	-94 300 000	-
Investeringar		89 298 248
Redovisat värde vid årets slut	-	94 300 000

Not 9 Andelar i dotterbolag

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	10 000
-Förvärv	50 000	-
-Avyttring		-10 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	-

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fladen Parkering AB, 559060-4996, Göteborg	500	100	50 000
			50 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank, 1,68 %, bundet t.o.m. 2021-01-25	20 000 000	-
Swedbank, 1,215 %, bundet t.o.m. 2019-01-25	20 000 000	-
Swedbank, 1,240 %, rörligt	19 574 500	-
Byggekreditiv Swedbank		146 582 415
	59 574 500	146 582 415
varav kortfristig del	-170 000	-
Redovisat värde vid årets slut	59 404 500	146 582 415

Byggekreditivet löstes 2016-06-30, samtidigt som föreningens långfristiga lån placerades.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	59 617 000	59 617 000
	59 617 000	59 617 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	103 348	-
Förutaviserade avgifter och hyror	308 614	-
Avräkningsskuld till entreprenören	310 993	-
Fjärrvärme	37 948	-
Ei	8 750	-
Revision	18 000	-
Kostnad för omförsäljning av lägenhet	10 000	10 000
	5 918	-
	803 571	10 000

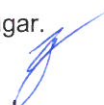
Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

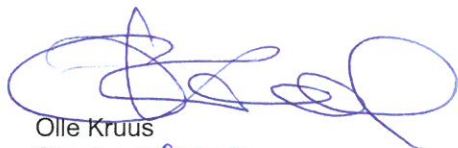
Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

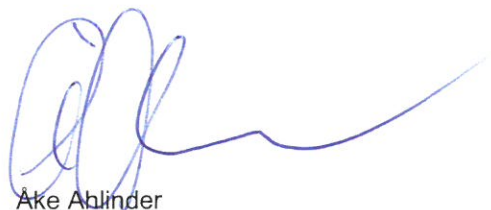


Underskrifter

Göteborg 2017-02-01



Olle Kruus
Styrelseordförande



Åke Ahlander



Eva Hasselström

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-02-10



Johannes Aasa
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fladen, org. nr: 769627-0102.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fladen för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

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

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 Brf Fladen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlopande 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:

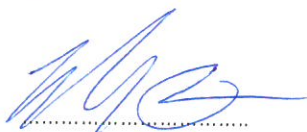
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 10 februari 2017



Johannes Aasa

BoRevision AB