

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa omlängre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-01-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkt bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sven-Åke Ahl	Ledamot
Karl Anders Bröms	Ledamot
Anders Gunnar Lindén	Ledamot
Karl Birger Johannes Sandström	Ledamot
Carl Magnus Svernlöv	Ledamot

Veronika Anna Maria Fjellström	Suppleant
Anders Folke Löfström	Suppleant
Erik Jacob Laurentius Möllerström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG 

Valberedning

Anna Carlberg Belfrage
Jan-Henrik Stake

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖVSÅNGAREN 5	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med fjärrvärme som spetsvärme.

Byggnadsår och ytor

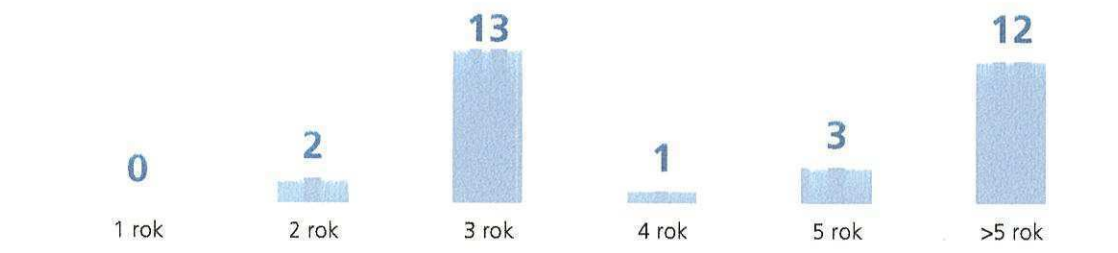
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 008 m², varav 4 652 m² utgör lägenhetsyta och 356 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	74 m ²	2017-03-31
Bar design	152 m ²	2019-12-31
Målerikonservering	130 m ²	t.v.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Spaavdelning	Pool, gym och bastu
Gemensamhetslokal	Mötesplats, litet kök och ping-pong rum
Tvättstuga	
Hobbyverkstad	I pannrummet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av gård	2016 - 2017	
Renovering av två terrasser	2016	
Fönstermålning fasad mot gatan	2015 - 2016	
Ny utebelysning på gården	2015 - 2016	
Fönstermålning fasad mot gården	2015 - 2016	
Omputsning av fasad mot gården	2015 - 2016	
Renovering av vandringsbalkonger mot gården	2015 - 2016	
Installation av bergvärme	2013 - 2014	
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2013	
Ventilationsåtgärder	2013 - 2014	
Bygge av 14 balkonger	2012	
Ny utebelysning mot gata	2012	
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Östermalmsg	2011	
Ommålning av byggnadens plåttak + bygge av snöräcken	2011	
Totalrenovering av hissmotor Ö7	2010	
Totalrenovering altan lgh 27	2010 - 2011	
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Bragev	2010	
Ny tryckstegringspump	2010	
Ytterportar renoverade	2009	
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2009	
Tätning av fönster i vindsvåningar	2009 - 2010	
Renovering av pool, dusch och gym	2008 - 2009	
Totalrenovering inkl målning av trapphuset Östermalmsgatan 5	2008 - 2009	
Elsta mbyte	1989 - 1990	
Rörsta mbyte	1989 - 1990	
Omläggning av tak	1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2017	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

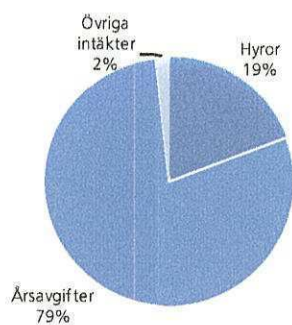
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Alfa Bygg AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Poolskötning	Möllers Pool & Bygg AB
Grovsopor	Hans Andersson Recycling AB
Städning	Feritec Städ
Snöskötning	Snö & Isfritt Stockholm AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 266 826	1 387 934
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 391 411	2 390 237
Finansiella intäkter	210	684
Ökning av långfristiga skulder	0	4 400 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 235 410
	2 391 621	8 026 331
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 273 755	7 050 913
Finansiella kostnader	71 815	96 355
Ökning av kortfristiga fordringar	29 175	170
Minskning av kortfristiga skulder	1 179 384	0
	3 554 130	7 147 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 104 317	2 266 826
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 162 509	878 892

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två terrasser har renoverats och en avloppstani i källaren har bytts. Poolen har snyggats upp. Gårdsrenoveringen har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	406	406	387	386
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 293	1 199	1 200	1 088
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 859	1 859	914	908
Elkostnad/m ² totalyta	63	66	43	13
Värme kostnad/m ² totalyta	18	19	45	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	10	9	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	19	18	10
Soliditet (%)	83	81	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-238	-5 041	62	-257
Nettoomsättning (tkr)	2 350	2 317	2 227	2 242

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 652 m² bostäder och 356 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 405 391	0	0	6 405 391
Uppskrivningsfond	40 198 681	0	0	40 198 681
Upplåtelseavgifter	5 309 085	0	0	5 309 085
Kapitaltillskott	5 721 457	0	0	5 721 457
Fond för yttre underhåll	678 828	678 828	-1 265 862	1 265 862
S:a bundet eget kapital	58 313 442	678 828	-1 265 862	58 900 476
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 485 882	-678 828	-3 774 830	-9 032 224
Årets resultat	-238 295	-238 295	5 040 692	-5 040 692
S:a ansamlad förlust	-13 724 177	-917 123	1 265 862	-14 072 916
S:a eget kapital	44 589 265	-238 295	0	44 827 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-238 295
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 807 054
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-678 828
summa balanserat resultat	-13 724 177

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

678 828
-13 045 349

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 350 485	2 316 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 926	73 361
Summa rörelseintäkter		2 391 411	2 390 237
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 076 510	-6 534 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 245	-516 504
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-284 345	-284 345
Summa rörelsekostnader		-2 558 100	-7 335 259
RÖRELSERESULTAT		-166 689	-4 945 021
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		210	684
Ränte kostnader och liknande resultatposter		-71 815	-96 355
Summa finansiella poster		-71 605	-95 671
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-238 295	-5 040 692
ÅRETS RESULTAT		-238 295	-5 040 692

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	52 768 645	53 052 990
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 768 645	53 052 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMAANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 771 445	53 055 790
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 156 494	2 290 523
Summa kortfristiga fordringar		1 156 494	2 290 523
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		695	0
Summa kassa och bank		695	0
SUMMAOMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 157 189	2 290 523
SUMMATILLGÅNGAR		53 928 634	55 346 313

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 714 476	11 714 476
Uppskrivningsfond		40 198 681	40 198 681
Kapitaltillskott		5 721 457	5 721 457
Fond för yttre underhåll	Not 11	678 828	1 265 862
Summa bundet eget kapital		58 313 442	58 900 476
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 485 882	-9 032 224
Årets resultat		-238 295	-5 040 692
Summa fritt eget kapital		-13 724 177	-14 072 916
SUMMA EGET KAPITAL		44 589 265	44 827 560
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 650 000	8 650 000
Summa långfristiga skulder		8 650 000	8 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		153 716	1 285 083
Skatteskulder		0	3 956
Övriga skulder		47 107	47 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	488 546	532 608
Summa kortfristiga skulder		689 369	1 868 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 928 634	55 346 313

Tilläggsupplysningar

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till inspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Värmeanläggning	20 år, 30 år	20 år, 30 år
Hissanläggning	15 år	15 år
Fönster	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkonger/terrasser	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	1 889 997	1 889 997
Hyror lokaler	460 479	426 877
Öresutjämnning	9	2
	2 350 485	2 316 876

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	16 000	14 400
Övriga intäkter	24 926	58 961
	40 926	73 361

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 123	42 945
	Fastighetsskötsel beställning	16 200	69 025
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 675	3 500
	Snöröjning/sandning	61 950	56 995
	Städning entreprenad	123 858	140 052
	Städning enligt beställning	54 762	0
	Sotning	11 921	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 750
	Hissbesiktning	3 801	9 959
	Myndighetstillsyn	2 160	0
	Bevakning	0	2 933
	Gemensamma utrymmen	1 748	8 474
	Gård	780	0
	Serviceavtal	15 179	14 628
	Förbrukningsmateriel	13 070	2 417
	Störningsjour och larm	3 045	0
	Brandskydd	0	5 594
		367 272	359 272
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	53 090
	Lokaler	31 875	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 220
	Tvättstuga	9 685	0
	Bastu/pool	27 423	14 725
	Entré/trapphus	9 020	5 762
	Lås	35 162	8 006
	VVS	11 007	46 972
	Ventilation	17 304	3 206
	Elinstallationer	23 853	8 810
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 726
	Hiss	11 434	31 758
	Tak	0	3 738
	Fönster	0	15 100
	Vattenskada	0	144 630
		176 762	345 743
	Periodiskt underhåll		
	Källare	119 691	0
	Värmeanläggning	0	39 750
	Fönster	241 563	5 040 226
	Balkonger/altaner	312 500	4 670
	Mark/gård/utemiljö	138 858	0
		812 612	5 084 646
	Taxebundna kostnader		
	El	317 634	334 063
	Värme	90 767	94 227
	Vatten	52 203	48 731
	Sophämtning/renhållning	68 500	61 721
		529 104	538 742

Övriga driftkostnader		
Försäkring	52 440	56 805
Kabel-TV	24 658	24 505
Bredband	1 604	1 203
	78 702	82 513
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	112 058	123 493
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 076 510	6 534 409

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	2 747	26 540
	Juridiska Åtgärder	3 125	1 594
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	26 250
	Föreningskostnader	0	1 317
	Styrelseomkostnader	22 687	10 800
	Fritids- och trivselkostnader	2 713	483
	Förvaltningsarvode	59 748	60 053
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 313
	Administration	2 173	6 780
	Korttidsinventarier	7 648	9 086
	Konsultarvode	59 039	361 598
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	4 840
		197 245	516 504

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	81 911	81 911
	Förbättringar	202 435	202 435
		284 345	284 345

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	16 356 727	16 356 727
	Utgående anskaffningsvärde	16 356 727	16 356 727
Akkumulerad uppskrivning			
	Vid årets början	40 198 681	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	40 198 681
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	40 198 681	40 198 681
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 502 418	-3 218 073
	Årets avskrivningar enligt plan	-284 345	-284 345
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 786 763	-3 502 418
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	49 569 000	50 896 000
	Taxeringsvärde mark	117 706 000	91 600 000
		167 275 000	142 496 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	160 000 000	134 000 000
	Lokaler	7 275 000	8 496 000
		167 275 000	142 496 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	247 035	247 035
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	247 035	247 035
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-247 035	-247 035
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-247 035	-247 035
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insa ts Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	23 868	23 697
	Skattefordran	7 479	0
	Klientmedel hos SBC	892 327	2 055 542
	Placeringskonto hos SBC	211 295	211 284
	Fordringar	21 525	0
		1 156 494	2 290 523

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 265 862	751 111
	Reservering enligt stadgar	678 828	678 828
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-1 265 862	-164 077
	Vid årets slut	678 828	1 265 862

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,360 %	2 500 000	2 500 000	2019-02-25
Swedbank	0,387 %	1 750 000	1 750 000	Rörligt
Swedbank	0,780 %	4 400 000	4 400 000	2017-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		8 650 000	8 650 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		8 650 000	8 650 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 650 000 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	6 884	9 401
	Förutbetalda intäkter	481 662	523 207
		488 546	532 608

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 650 000	8 650 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017-2018 kommer trapphusen Östermalmsgatan 7 och Bragevägen 19 att renoveras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 5 2017



Sven-Åke Ahl
Ledamot



Karl Anders Bröms
Ledamot



Anders Gunnar Lindén
Ledamot



Karl Birger Johannes Sandström
Ledamot



Carl Magnus Svernlöv
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2017
KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5, org. nr 716417-8084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lövsångaren 5 för år 2016.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Lövsångaren 5 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 8 maj 2017

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor