

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fålhagen 14

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 2016 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Emil Emanuel Danielsson	Ledamot
Britt Lisbeth Höddelius	Ledamot
Jennifer Anita Jacobsson	Ledamot
Dan Mikael Owe Nilsson	Ledamot
Andrea Yvonne Sjöberg	Ledamot
Karin Margareta Wallin	Ledamot
Lars-Ola Wortzelius	Ledamot

Anna Malin Fredrika Backman	Suppleant
Anna Maria Kristin Ferm	Suppleant
Jacob Alexander Råsberg	Suppleant
Karin Elisabeth Hammarberg	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emil Emanuel Danielsson, Anna Maria Kristin Ferm, Jennifer Anita Jacobsson, Jacob Alexander Råsberg och Andrea Yvonne Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Hammarberg

Ordinarie Extern

Hammarbergs Revisionsbyrå

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fålhagen 7:32	20060503	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.

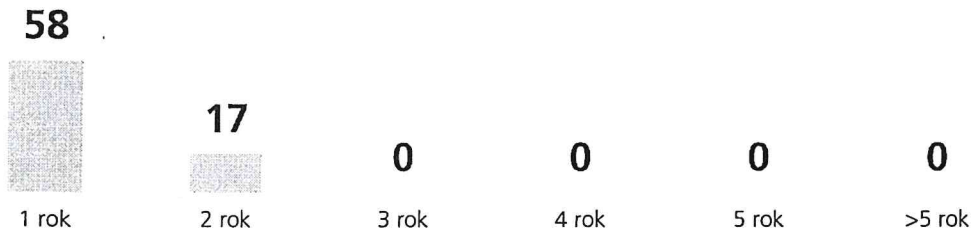
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 089 m², varav 2 089 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

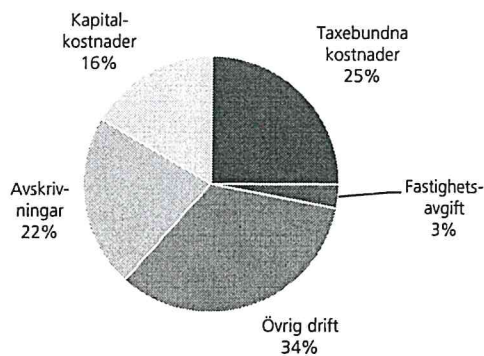
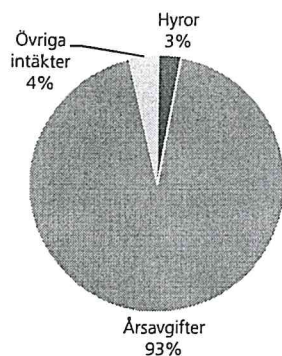
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
UBC	Fastighetsskötsel och ventilationservice
Uppsala städ AB	Städunderhåll av gemensamma utrymmen
KONE	Hisservice
Protectus	Parkeringsvakt
Securitas Strörningsjour	Ordning och juridisk konsultation
Brf Vaksala 55	Sophushantering
Certego	Nyckelhantering
Vattenfall	El och fjärrvärme
ComHem	Bredband, Tv och Telefoni
Söderberg och Partners	Försäkring

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 415 351	999 835
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 953 066	1 943 752
Finansiella intäkter	111	257
Minskning kortfristiga fordringar	11 584	2 499
Ökning av kortfristiga skulder	15 538	0
	1 980 299	1 946 508
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 012 781	902 343
Finansiella kostnader	266 013	598 340
Minskning av långfristiga skulder	150 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	30 309
	1 428 794	1 530 992
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 966 857	1 415 351
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	551 506	415 516

*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

Under året har portkodsdosa och timer samt portkod bytts ut.

I juni byttes hissens frekvensbox.

Under sommaren målades parkeringsrutorna. Genom att erbjuda Brf Duvan att också måla p-rutor blev målningen utförd till en mycket rimlig kostnad. Därtill har föreningen gjort om handikapparkeringen till en boendeparkering med särskilda villkor - i händelse av att någon rörelsehindrad flyttar in i huset och behöver platsen.

Entrédörren med tillhörande partier har slipats och oljats in.

Föreningen har utökat med fler cykelställ runt fastigheten vilket har resulterat i 15 nya platser.

Energigrävorna anlätades för att åtgärda en nedsjunken brunn på fastighetens baksida.

Kärlen i soprummet har utökats under året vilket har medfört att föreningen nu tillhandahåller en mer miljömedveten sopsortering. Kärl för pappersförpackningar och plastförpackningar har tillkommit, medan kärl för wellpapp har tagits bort. Sophämtningsdagarna för brännbart har ändrats till måndag och fredag. Detta passar bättre och har minskat problemen med sopberg före och efter helger.

Föreningen har omförhandlat två lån under räkenskapsåret.

Det har skickats ut tre medlemsutskick till föreningens medlemmar med information under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 26 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144 st

Tillkommande medlemmar: 23 st

Avgående medlemmar: 22 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 145 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	875	875	841	841
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 699	10 771	10 771	10 771
Elkostnad/m ² totalyta	18	21	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	116	113	94	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	44	60	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	127	286	339	361
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	324	89	-146	-70
Nettoomsättning (tkr)	1 928	1 907	1 813	1 808

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 089 m² bostäder.

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	65 047 400	0	0	65 047 400
Fond för yttre underhåll	647 066	124 200	0	522 866
S:a bundet eget kapital	65 694 466	124 200	0	65 570 266
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 382 471	-124 200	89 275	-1 347 546
Årets resultat	324 251	324 251	-89 275	89 275
S:a ansamlad förlust	-1 058 220	200 051	0	-1 258 271
S:a eget kapital	64 636 246	324 251	0	64 311 995

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	324 251
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 258 271
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 200
summa balanserat resultat	-1 058 220

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

11 250
-1 046 970

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	1 927 602	1 907 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 464	36 629
Summa rörelseintäkter		1 953 066	1 943 752
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-817 836	-760 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 389	-114 789
Personalkostnader	Not 6	-86 556	-27 099
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-350 132	-354 051
Summa rörelsekostnader		-1 362 913	-1 256 394
RÖRELSERESULTAT		590 153	687 358
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 013	-598 340
Summa finansiella poster		-265 902	-598 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		324 251	89 275
ÅRETS RESULTAT		324 251	89 275

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	85 329 734	85 678 559
Maskiner och inventarier	Not 9	0	1 306
Summa materiella anläggningstillgångar		85 329 734	85 679 866
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 329 734	85 679 866
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 883 560	1 344 397
Summa kortfristiga fordringar		1 883 569	1 344 397
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		127 930	127 180
Summa kassa och bank		127 930	127 180
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 011 499	1 471 577
SUMMA TILLGÅNGAR		87 341 233	87 151 443

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	647 066	522 866
Summa bundet eget kapital		65 694 466	65 570 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 382 471	-1 347 546
Årets resultat		324 251	89 275
Summa fritt eget kapital		-1 058 220	-1 258 271
SUMMA EGET KAPITAL		64 636 246	64 311 995
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 200 000	22 500 000
Summa långfristiga skulder		22 200 000	22 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	300 000	0
Leverantörsskulder		53 195	63 543
Skatteskulder		94 125	92 175
Övriga skulder		13 980	3 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	193 686	180 330
Summa kortfristiga skulder		654 986	339 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 341 233	87 151 443

Tilläggsupplysningar

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 ianspråktagande 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	200 År	200 År
Inventarier	Fullt avskrivet	5 År

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	1 827 531	1 827 531
	Hyror parkering	53 600	51 600
	Avgift andrahandsuthyrning	46 669	28 196
	Öresutjämning	-197	-204
		1 927 602	1 907 123

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	25 464	36 629
		25 464	36 629

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	55 406	54 250
	Fastighetskötsel beställning	0	373
	Snöröjning/sandning	1 750	0
	Städning entreprenad	50 292	49 490
	Hissbesiktning	1 580	1 536
	Bevakning	0	2 933
	Gemensamma utrymmen	5 762	299
	Garage	0	1 460
	Serviceavtal	19 750	11 224
	Förbrukningsmateriel	2 330	553
	Brandskydd	880	0
		137 750	122 118
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 220
	VVS	4 534	0
	Mark/gård/utemiljö	5 875	0
		10 409	2 220
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	11 250	0
		11 250	0
	Taxebundna kostnader		
	El	37 921	43 905
	Värme	243 271	237 054
	Vatten	93 194	92 009
	Sophämtning/renhållning	29 597	12 526
		403 983	385 494
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 710	41 885
	Kabel-TV	51 944	92 638
	Bredband	111 240	69 525
		206 894	204 048
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 550	46 575
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	817 836	760 455

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	1 140	375
	Inkassering avgift/hyra	3 825	3 250
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	10 113	10 050
	Föreningskostnader	500	1 354
	Styrelseomkostnader	0	1 089
	Förvaltningsarvode	78 993	75 900
	Administration	7 418	11 032
	Konsultarvode	0	5 338
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 400	6 400
		108 389	114 789

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	61 253	19 790
	Kostnadsersättningar	7 100	3 600
	Sociala kostnader	18 203	3 709
		86 556	27 099

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	348 826	348 826
	Inventarier	1 306	5 225
		350 132	354 051

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 528 650	87 528 650
	Utgående anskaffningsvärde	87 528 650	87 528 650
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 850 091	-1 501 265
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 826	-348 826
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 198 917	-1 850 091
	Planenligt restvärde vid årets slut	85 329 734	85 678 559
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 356 273	18 356 273
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	9 800 000
		41 400 000	41 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 400 000	41 800 000
		41 400 000	41 800 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 125	26 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 125	26 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 819	-19 594
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 306	-5 225
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 125	-24 819
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1 306

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	7 705	5 745
	Skattekonto	36 928	36 124
	Klientmedel hos SBC	1 838 927	1 288 171
	Inkasso	0	3
	Fordringar	0	14 354
		1 883 560	1 344 397

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	522 866	397 466
	Reservering enligt stadgar	124 200	125 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	647 066	522 866

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	SBAB	3,450 %	0	7 500 000	Löst
	Nordea	1,350 %	7 500 000	7 500 000	2017-11-15
	Nordea	0,530 %	7 500 000	7 500 000	2018-12-05
	Nordea	0,380 %	7 350 000	0	2018-12-05
	Summa skulder till kreditinstitut		22 350 000	22 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	0	
			22 050 000	22 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 850 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett lån har omförhandlats under början av 2017.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	18 528	10 511
	Avgifter och hyror	175 158	169 819
		193 686	180 330

Styrelsens underskrifter

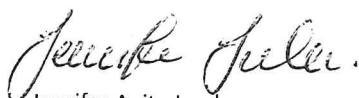
UPPSALA den 4 / 4 2017



Emil Emanuel Danielsson
Ledamot



Britt Lisbeth Höddelius
Ledamot



Jennifer Anita Jacobsson
Ledamot



Dan Mikael Owe Nilsson
Ledamot



Andrea Yvonne Sjöberg
Ledamot

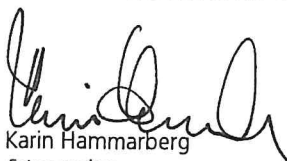


Karin Margareta Wallin
Ledamot



Lars-Ola Wortzelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2017



Karin Hammarberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fålhagen

Org.nr 769614-3416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fålhagen för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

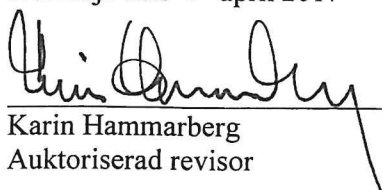
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Norrtälje den 6 april 2017


 Karin Hammarberg
 Auktoriserad revisor