

Årsredovisning för  
**Brf Skärholmshöjden**  
769620-5835

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

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skärholmshöjden, 769620-5835 får härmed avge årsredovisning för 2016

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Stockholm Harholmen 9 i Stockholms kommun med uppförda byggnader i 6 våningar med 150 lägenheter varav 92 bostadsrättslägenheter, 58 hyreslägenheter och 13 lokaler med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Ekholmsvägen 206-210, 218-222, 224-228 och 230-234.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	39 st
3 rok	75st
4 rok	36st

dessutom tillkommer	
lokaler	13 st
P-platser	20 st

Total bostadsarea:	12 066 kvm
Lokalarea:	605 kvm

Årets taxeringsvärde	117 882 000
Föregående års taxeringsvärde	96 871 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF skadeförsäkring AB. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Restate AB har biträtt styrelsen med ekonomisk och administrativ förvaltning. Teknisk förvaltning har skötts av Jensen Drift och Underhåll.

#### Övriga avtal

World Care Nordic	Städning
Hans Andersson Recycling	Sophantering
Toni Clean Care	Snöröjning/sandning
Bodab	Service sopanläggning
Aseka Hiss och Fastighet AB	Hisservice
Inspecta	Hissbesiktning

10

## Styrelse

### Ordinarie ledamöter

Hamit Tümtürk	Ordförande	Utsedd av stämman
Sofia Gu	Ledamot	Utsedd av stämman
Elka Draganova	Ledamot	Utsedd av stämman
Delwar Hussain	Ledamot	Utsedd av stämman
Barbara Garzon	Ledamot	Utsedd av stämman
Mursal Abdul	Ledamot	Utsedd av stämman
Dara Dastin	Ledamot	Utsedd av stämman

### Suppleanter

Tania Yousif		Utsedd av stämman
--------------	--	-------------------

### Ordinarie revisor och suppleant

Per Gustavsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman
KPMG AB	Revisorssuppleant	

### Valberedning

Arvid Andersson		Utsedd av stämman
-----------------	--	-------------------

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten under året.

### Föreningens händelser under verksamhetsåret

Föreningen fick under året klart med hyresnämnden och kunde därmed fortsätta stambytesprojektet. Upphandling av entreprenaden har startats upp under slutet av 2016 och igångsättning av stambytet beräknas påbörjas under våren 2017. Under perioden 2017-2018 beräknas stambytet att pågå. Under året har reparationer utförts med 1 095 tkr, inget planerat underhåll har gjorts under året. Ordinarie årsstämma hölls 14 april 2016.

### Medlemsinformation

13 överlåtelse har skett under året, antal medlemmar uppgår till 124 st, föreningen har 6 lokalhyresgäster.

### Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Balansomslutning	121 281 576	120 500 518	114 588 867
Soliditet %	54,4	54,4	51,9
Resultat efter finans. poster	311 101	390 862	-1 067 306
Driftskostnader per kvm	524,0	521,0	525,0
Årsavgifter per kvm	513,0	502,0	369,0
Lån per kvm	4 166,0	4 166,0	4 166,0
Ränta per kvm	69,0	66,0	134,0

Definitioner: se not 20

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	59 053 200	8 244 602	259 505	-2 312 896	390 862
Disposition enl årsstämmobeslut				390 862	-390 862
lanspråktagande av underhållsfond			-259 505	259 505	
Avsättning underhållsfond			290 613	-290 613	
Årets resultat					311 101
<b>Vid årets slut</b>	<b>59 053 200</b>	<b>8 244 602</b>	<b>290 613</b>	<b>-1 953 142</b>	<b>311 101</b>

✓

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 953 142
årets resultat	311 101
Totalt	<hr/> -1 642 041
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	290 613
balanseras i ny räkning	<hr/> -1 932 654
Summa	-1 642 041

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

P

## 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	8 643 103	8 778 532
Övriga rörelseintäkter	3	93 660	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel		-772 667	-886 200
Reparationer	4	-1 094 874	-589 891
Underhåll	5	-	-495 522
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-3 066 985	-3 064 837
Övriga driftskostnader	7	-423 643	-353 285
Fastighetsskatt	8	-229 020	-235 160
Övriga externa kostnader		-726 291	-655 909
Personalkostnader	9	-125 088	-182 811
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 117 332	-1 109 722
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 180 863</b>	<b>1 205 195</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	10 522	25 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-880 284	-839 575
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>311 101</b>	<b>390 862</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>311 101</b>	<b>390 862</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>311 101</b>	<b>390 862</b>

*P*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	105 240 589	106 345 121
Inventarier, verktyg och installationer	13	110 010	122 810
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 774 433	904 341
		<u>107 125 032</u>	<u>107 372 272</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>107 125 032</u>	<u>107 372 272</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	15	137 829	177 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	133 658	208 903
		<u>271 487</u>	<u>386 806</u>
<b>Kassa och bank</b>	17	13 885 057	12 741 440
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>14 156 544</u>	<u>13 128 246</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>121 281 576</u>	<u>120 500 518</u>

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		59 053 200	59 053 200
Upplåtelseavgifter		8 244 602	8 244 602
Fond för yttre underhåll		290 613	259 505
		<u>67 588 415</u>	<u>67 557 307</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 953 142	-2 312 896
Årets resultat		311 101	390 862
		<u>-1 642 041</u>	<u>-1 922 034</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>65 946 374</u>	<u>65 635 273</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>18</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>52 780 635</u>	<u>52 780 635</u>
		<u>52 780 635</u>	<u>52 780 635</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		417 768	1 029 028
Skatteskulder		10 343	254 439
Övriga kortfristiga skulder		7 695	2 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>19</b>	<u>2 118 761</u>	<u>798 351</u>
		<u>2 554 567</u>	<u>2 084 610</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>121 281 576</u>	<u>120 500 518</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		311 101	390 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 117 332	1 109 722
		<u>1 428 433</u>	<u>1 500 584</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 428 433</b>	<b>1 500 584</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		115 319	-142 471
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		469 957	-221 162
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 013 709</b>	<b>1 136 951</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-870 092	-975 942
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-870 092</b>	<b>-975 942</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtna lägenheter			5 741 952
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>5 741 952</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 143 617</b>	<b>5 902 961</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>12 741 440</b>	<b>6 838 479</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 885 057</b>	<b>12 741 440</b>

P

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Häsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
EI	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Hissar	15
Värmeanläggning	25
Övrig stomme	200

#### **Fonder**

Avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt underhållsplan.



## Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 761 802	3 681 372
Hyror bostäder	4 205 291	4 453 170
Hyror lokaler	542 167	547 045
Hyror p-platser	78 000	46 050
Hyror förråd momspliktigt	-	8 000
Hysesbortfall bostäder	-	-2 861
Hysesbortfall p-platser	-	-400
Tillvalsavgifter	6 261	-
Debiterad indrivning	12 180	12 420
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	34 162	25 134
Övriga fakturerade kostnader	3 300	8 669
Öresutjämning	-60	-67
	<b>8 643 103</b>	<b>8 778 532</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Återvunna kundförluster	35 800	-
Försäkringsersättningar	35 800	-
Övriga rörelseintäkter	22 060	-
<b>Summa</b>	<b>93 660</b>	<b>-</b>

## Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyseslägenheter	470 378	100 502
Bostadsrättslägenheter	7 344	-
Lokaler	13 508	21 011
Gemensamma utrymmen	4 744	-
Portar	40 788	77 650
Lås	32 575	19 665
Trapphus	2 063	-
Tvättstugor	25 713	20 492
Sopanläggning	91 022	20 491
Källare	20 673	1 554
VVS	106 170	117 395
Ventilation	62 019	1 410
Elinstallationer	21 961	21 856
Hissar	51 453	35 395
Tak	50 715	-
Fönster	16 156	4 061
Balkonger	10 900	1 207
Gräsytor, planteringar	-	5 674
Lekplats	1 169	-
Brandskador	11 555	-
Vattenskador	46 921	141 528
Skadegörelse	7 047	-
	<b>1 094 874</b>	<b>589 891</b>

*p*

### Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lås	-	70 797
Sopanläggning	-	199 669
Hiss	-	108 150
Hårdgjorda markytor	-	38 156
P-platser	-	78 750
	<u>-</u>	<u>495 522</u>

### Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	324 835	291 300
Värme	2 431 245	2 479 766
Sophantering	182 090	130 844
Grovsopor	128 815	162 927
	<u>3 066 985</u>	<u>3 064 837</u>

### Not 7 Övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	263 174	254 105
Självrisk	35 800	-
Kabel-TV	49 084	39 128
Bredband/telefoni/fiber	75 585	60 052
	<u>423 643</u>	<u>353 285</u>

### Not 8 Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	229 020	235 160
	<u>229 020</u>	<u>235 160</u>

### Not 9 Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	95 400	139 537
Sociala avgifter	29 688	43 274
	<u>125 088</u>	<u>182 811</u>

P

### Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	2 937	15 926
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	7 552	9 315
Intäktsränta skattekonto	33	1
<b>Summa</b>	<b>10 522</b>	<b>25 242</b>

### Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	877 753	836 864
Räntekostnader, skattekonto	2 531	2 711
<b>Summa</b>	<b>880 284</b>	<b>839 575</b>

### Not 12 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	108 850 555	108 850 555
Vid årets slut	108 850 555	108 850 555
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 505 434	-1 400 902
-Årets avskrivning	-1 104 532	-1 104 532
Vid årets slut	-3 609 966	-2 505 434
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>105 240 589</b>	<b>106 345 121</b>
<b>Varav mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	30 221 111	30 221 111
Redovisat värde vid årets slut	30 221 111	30 221 111

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	128 000	
-Nyanskaffningar		128 000
	128 000	128 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 190	
-Årets avskrivning	-12 800	-5 190
	-17 990	-5 190
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>110 010</b>	<b>122 810</b>

### Not 14 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	904 341	56 400
Årets anskaffningar	870 092	847 941
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 774 433</b>	<b>904 341</b>

### Not 15 Kortfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skatter och avgifter	129	3 003
Övriga kortfristiga fordringar	137 700	174 900
	<b>137 829</b>	<b>177 903</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader	133 657	201 358
Upplupna intäkter	-	7 545
	<b>133 657</b>	<b>208 903</b>

### Not 17 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	4 510	2 991
Företagskonto	9 513 900	8 374 027
Sparkonto	4 366 648	843 145
Fastränteplacering	-	3 521 277
	<b>13 885 058</b>	<b>12 741 440</b>

### Not 18 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-12-31	2015-12-31
Nordea	0,49	2017-10-20	22 780 635	22 780 635
Nordea	0,70	2018-10-17	20 000 000	20 000 000
Nordea	4,55	2017-06-21	10 000 000	10 000 000
			<b>52 780 635</b>	<b>52 780 635</b>

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	52 781 000	52 781 000
	<b>52 781 000</b>	<b>52 781 000</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förurbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	112 751	122 272
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	751 044	557 542
Beräknad arvode revision	23 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	1 231 986	88 569
	<b>2 118 781</b>	<b>798 383</b>

## **Not 20 Nyckeltalsdefinitioner**

### *Balansomslutning*

Balansomslutning är summan av tillgångar alternativt summan av skulder och eget kapital.

### *Soliditet*

Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital.

### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella poster tar hänsyn till resultat från finansiella poster, exempelvis resultat från andelari koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter.

### *Driftskostnader*

Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadsytan.

### *Årsavgifter, lån och ränta*

Kostnaden för dessa i förhållande till den totala bostadsytan.

## Underskrifter

Stockholm 2017-04-04



Hamit Tömtürk



Sofia GU



Barbara Garzon



Mursal Abdul




Elka Draganova



Delwar Hussain

~~Dara Dastin~~



Tania Yousif

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2017



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden, org. nr 769620-5835

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden 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 resultatet för räkenskapsåret. 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 i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga 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 väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana skulle bero 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 tillämpa antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att föreslå likvidation av föreningen eller inte har något annat realistiskt alternativ till agerande.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet avseende att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana skulle bero på oegentligheter eller på fel samt 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 skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift om en sådan finnes. Väsentligen missvisande uppgifter kan uppkomma 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 utför jag det följande.

- Jag identifierar och bedömer 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.
- Jag skapar mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen med dess tilläggsupplysningar.
- Jag fastställer min uppfattning rörande lämpligheten av att styrelsen tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar med grund i de inhämtade revisionsbevisen en slutsats 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 skulle dra slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor skulle jag i revisionsberättelsen behöva 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 skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en förening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.
- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och om den 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 revisionens genomförande. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som i förekommande fall identifierats.

## Rapport i övrigt enligt lag

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden under år 2016 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med 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 ändamålsenliga och tillräckliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation samt 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 med revisionen av förvaltningen, syftande mot 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 med revisionen av förslaget till behandling av föreningens 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 innebär ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

Under en revision genomförd i enlighet med god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens 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 behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2017



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor