



Årsredovisning 2016

Brf Droskhästen 17

Org.nr 769606-3101

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Tjärhovsgatan 22, 116 21 STOCKHOLM
droskhasten@gmail.com
<http://www.droskhasten17.se/>

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Droskhästen 17 i Stockholms kommun förvärvades år 2002.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tjärhovsgatan 22. Fastigheten byggdes 1940 och har värdeår 1940.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Droskhästen 17 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2016-12-31 375 800 kr. Avtalet gäller till och med 2024.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2512 kvm, varav 2275 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
101 st 1 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 99 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Elstambyte	2001
Rörstambyte	2001
Nyinstallation hiss	2004
Omläggning av tak	2005
Renovering av tvättstugor	2007
Brandsäkerhetsarbeten	2007
Nytt värmesystem	2011
Renovering av entrén	2012
Renovering av fönster	2013
Målning hisschakt samt gemensamma ytor	2014
Reparation av tak	2015
Bredbandsinstallation	2015
Anläggning av rabatter	2015

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-10-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 131 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 27. Antalet medlemmar som avgått under året är 23. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 135. Under året har 21 överlåtelse skett.

[Handwritten signatures and initials]

Föreningen har vid årets slut 4 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 7,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 3% av prisbasbeloppet. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning om 10% av gällande prisbasbelopp

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Lindhé	ledamot/Ordf
Per Martinsson	ledamot
Lena Edlund	ledamot
Nina Andersson	ledamot
Shahin Soltan	ledamot (har avgått under året)
Kajsa Klerhed	ledamot
Arvid Bergendal	ledamot
Markus Mieltinen	suppleant
Sham Mati	suppleant (har avgått under året)

Till **revisor** har Håkan Werell valts.

Valberedningen består av Virginia Peix och Rungrethai (Lisa) Tangtongthavee, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande sedvanligt underhåll så genomfördes ett elprojekt med syfte att modernisera elsystemet i fastigheten. I korthet innebar det ny servis, nya fördelningsskåp, ny fastighetscentral, samt nya lägenhetscentraler med jordfelsbrytare. Det gamla systemet med gemensamma lägenhetscentraler på våningsplanen togs bort och lägenheterna är nu rustade med kapacitet så elen inte är ett problem vid renoveringar när exempelvis spishällar och moderna ugnar installeras.

Nya brandvarnare har också monterats i varje lägenhet

En ny källardörr har monterats och ersatt den gamla dörren som innehöll asbest

Föreningen genomförde en OVK besiktning som fick en del anmärkningar. Åtgärder pågår för att rätta till dessa och göra en ny besiktning under början av 2017.

En vattenskada upptäcktes i en lägenhet och föreningen fick betala en självrisk för åtgärdandet.

Under hösten sattes ett lån på drygt 11 Mkr om med en löptid på fyra år. Räntan sänktes från 2,89% till 0,90%.

Föreningens resultat för år 2016 är -959 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 280 Kkr. Förändringen beror främst på den kostnad som föreningen har haft för elprojektet som är genomfört under året. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom elprojektet är räntekostnaden. Den har under år 2016 minskat pga omförhandling av lån.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 495 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -464 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 464 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med 852 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har haft ett projekt med elen som medfört en stor kostnad av engångskaraktär, projektet kostade 1355 Kkr. Totalt har föreningen även amorterat 388 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Handwritten signatures:
Pm
ME
LH
K
J
Arvid B
Ni

Under 2016 har föreningen genomfört en omförling i balansräkningen från uppbokade hyresrätter i not 7 mot föreningens insatser. Anledningen är att den uppbokade summan avser insatserna för de kvarvarande hyresrätterna och insatskapitalet justeras därför ned med 1 309 809 kr då dessa insatser inte kommit föreningen tillhanda.

Underhåll av fastigheten som genomförlts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av elsystemet	1 355

Under 2017 kommer en genomgång och rengöring av ventilationssystemet att göras. I samband med översynen kommer en bedömning göras som kan innebära att föreningen behöver byta ut någon av de fläktar som idag driver ventilationssystemet. Under 2017 kommer även en spolning av avloppsstammarna att göras.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 350 Kkr för det närmsta året. Se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/K kr.
OVK åtgärder	2017	250
Stamspolning	2017	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 120 000	379 097	-979 610	280 076	36 799 563
Resultatdispensl stämman:					
Avsättning till yttre fond		148 173	-148 173		
Anspråktagande yttre fond		-193 280	193 280		
Balanseras i ny räkning			280 076	-280 076	
Minskning av insatser	-1 309 835				
Årets resultat				-959 315	-959 289
Belopp vid årets utgång	35 810 165	333 990	-654 427	-959 315	34 350 413

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	3 646	3 632	3 471	3 494	3 513
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-959	280	284	35	287
Soliditet, %	49,8	50,0	50,0	49,0	48,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 253	1 259	1 265	1 291	1 317
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 102	16 271	16 430	16 703	17 339
Genomsnittlig skuldränta, %	1,67	1,96	2,61	3,02	3,05
Fastighetens belåningsgrad, %	50,8	52,0	51,0	52,0	53,0

Pm
M
K
J
B
L

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-654 427
Årets resultat	<u>-959 315</u>
	-1 613 742
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	203 841
Ur yttre fond ianspråk tas	-333 900
I ny räkning överföres	<u>-1 483 683</u>
	-1 613 742

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

m

LH *Pm*
MAC
KTH
Anders
L
ni

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 646 341	3 632 238
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 500
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 646 341	3 633 738
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 263 938	-1 905 118
Övriga externa kostnader	5	-188 425	-206 420
Personalkostnader	6	-63 812	-40 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 369	-495 369
Summa rörelsens kostnader		-4 011 544	-2 647 079
Rörelseresultat		-365 203	986 659
Finansiella poster			
Ränteintäkter		197	189
Räntekostnader		-594 309	-706 772
Summa finansiella poster		-594 112	-706 583
Resultat efter finansiella poster		-959 315	280 076
Årets resultat		-959 315	280 076

[Signature]

Pan
MC
Kull
Anders
LL f
ni

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hysesrätter och liknade rättigheter

7

0

1 309 835

Summa immateriella anläggningstillgångar

0

1 309 835

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

69 693 203

70 188 572

Summa materiella anläggningstillgångar

69 693 203

70 188 572

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

3 500

3 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

69 696 703

71 501 907

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

3 182

Övriga fordringar

15 147

22 539

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

148 503

146 977

Summa kortfristiga fordringar

163 650

172 698

Kassa och bank

724 935

1 643 063

Summa omsättningstillgångar

888 585

1 815 761

SUMMA TILLGÅNGAR

70 585 288

73 317 668

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 810 191

37 120 000

Fond för yttre underhåll

333 990

379 097

Summa bundet eget kapital

36 144 181

37 499 097

Fritt eget kapital

Balanserad resultat

-654 427

-979 610

Årets resultat

-959 315

280 076

Summa fritt eget kapital

-1 613 742

-699 534

Summa eget kapital

34 530 439

36 799 563

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

34 925 000

35 462 500

Summa långfristiga skulder

34 925 000

35 462 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

500 000

350 000

Leverantörsskulder

49 566

32 060

Övriga skulder

11

160 991

231 843

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

419 292

441 702

Summa kortfristiga skulder

1 129 849

1 055 605

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 585 288

73 317 668

[Handwritten signatures]

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad och fastighetsförbättringar 0,65 %

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	2 755 884	2 771 712
	Hyresintäkter bostäder	126 968	126 018
	Hyresintäkter lokaler	419 491	415 596
	Bredband internetanslutning	153 252	76 617
	Överlåtelse/pantsättningsavgifter	102 923	165 763
	Övriga hyrestintäkter	87 823	76 532
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 646 341	3 632 238
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Övriga rörelseintäkter	0	1 500
	Summa övriga rörelseintäkter	0	1 500

LL
Pm
J MC
Khan
Anders
Ni

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	41 113	40 090
	Städ	56 099	52 186
	Reparationer och underhåll	1 592 331	400 742
	Fastighetsel	216 029	180 605
	Fjärrvärme	436 579	417 190
	Vatten	87 676	81 495
	Sophämtning	119 477	107 041
	Tomträttsavgäld	341 825	296 450
	Försäkringspremier	29 029	28 274
	Fastighetsskatt/avgift	160 074	153 939
	Självrisk	22 100	44 400
	Övriga driftkostnader	161 606	102 706
	Summa driftkostnader	3 263 938	1 905 118

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	142 280	137 075
	Revisionsarvode	25 447	16 292
	Konsultarvoden/Advokatkostnader	798	10 399
	Kostnader för styrelsemöten och dyl	0	7 374
	Serviceavg till brf-organisation	4 868	4 868
	Inkasso/betalningsföreläggande	1 339	12 018
	Konstaterade förluster på kund	2 183	0
	Övriga externa kostnader	11 510	18 394
	Summa övriga externa kostnader	188 425	206 420

Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	48 213	30 116
	Sociala kostnader	15 149	9 224
	Övriga kostnader	450	832
		63 812	40 172

Noter till balansräkningen

Not 7	Övriga immateriella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 309 835	1 309 835
	Omklassificeringar	-1 309 835	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 309 835
	Utgående redovisat värde	0	1 309 835

LL
1
Pm
mu
Kl
Sv
Sv

NOTER

Not 8	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	76 210 637	76 210 637
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 210 637	76 210 637
	Ingående avskrivningar	-6 022 065	-5 526 696
	Årets avskrivningar	-495 369	-495 369
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 517 434	-6 022 065
	Utgående redovisat värde	69 693 203	70 188 572
	Redovisat värde byggnader	69 693 203	70 188 572
	Summa redovisat värde	69 693 203	70 188 572

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	67 947 000	49 391 000
varav byggnader:	32 244 000	22 821 000

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	24 815	20 313
	Tomträttsavgäld	93 950	82 625
	Skatteverket	0	19 764
	Övriga förutbetalda kostnader	29 738	24 275
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 503	146 977

Not 10	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 000 000	1 400 000
	Amortering efter 5 år	32 925 000	34 062 500
	Summa långfristiga skulder	34 925 000	35 462 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2020-09-28	0,90	150 000	11 512 500
Swedbank	3 mån rörligt	0,48	250 000	11 337 500
Swedbank	2018-08-10	1,93	100 000	12 575 000
Summa			500 000	35 425 000
Avgår kortfristig del				500 000
Summa långfristiga skulder				34 925 000

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Moms skuld	35	31 897
	Skuld medlem/hyresg.	74 991	118 763
	Depositioner	94 800	94 800
	Förutbetalda hyror, moms	-8 835	-13 617
	Summa övriga kortfristiga skulder	160 991	231 843

Handwritten signatures and initials:
 - Top right: "LL"
 - Middle right: "Mi"
 - Bottom right: "Furvik", "Dan", "Mikael"
 - Bottom left: "L"

NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna räntekostnader	2 975	4 434
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	305 308	335 627
	Revisionsarvode	20 000	15 500
	Fjärrvärme	62 355	56 806
	Övriga upplupna kostnader	28 654	29 335
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419 292	441 702

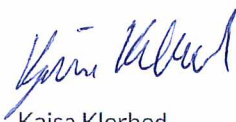
Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
	Summa ställda säkerheter	39 000 000	39 000 000

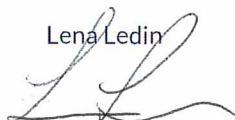
Stockholm 2017-04-03



Nina Andersson



Kajsa Klerhed



Lena Ledin

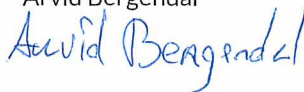


Per Martinsson



Eva Lindhé

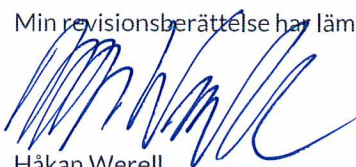
Arvid Bergendal



Markus Miettinen

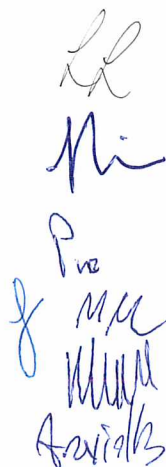


Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2017.



Håkan Werell

Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17

Org. nr 769606-3101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de

revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver mina revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

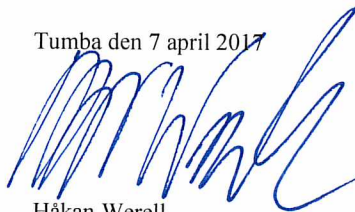
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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.

Tumba den 7 april 2017



Håkan Werell

Auktoriserad revisor

