Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Central-Bostadsrättsföreningen i Sthlm

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.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre 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
Bostadsföreningen är bildad och registrerad 1897-01-12. Under 2010 har bostadsföreningen ombildats till en bostadsrättsförening.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Cecilia Bodström	Ledamot
Karin Margareta Catasus	Ledamot
Claes Henrik Jönsson	Ledamot
Lars Gerhard Linzander	Ledamot
Richard Claes Erik Ulfsäter	Ledamot
Kjell Roland Lundin	Suppleant
Henning Karl-Axel Mattsson	Suppleant
Eva Madelene Sundell Karlsson	Revisor
Gellért Victor Tamas	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Madelene Sundell Karlsson	Ordinarie Extern	Klebergs Revision AB
Gellert Tamas	Suppleant Intern	

Valberedning

Åsa Bergman	Sammankallande
Fredrik Sperling	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.
Extra föreningsstämma hölls 2016-01-26. Kompletteringsval styrelsen.
Extra föreningsstämma hölls 2016-04-21. Säkerhetsdörrar och balkonger.
Extra föreningsstämma hölls 2016-06-15. Arbeten i gathusets källare.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Pelarbacken större 8	1880	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Forsikring ASA Norge.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

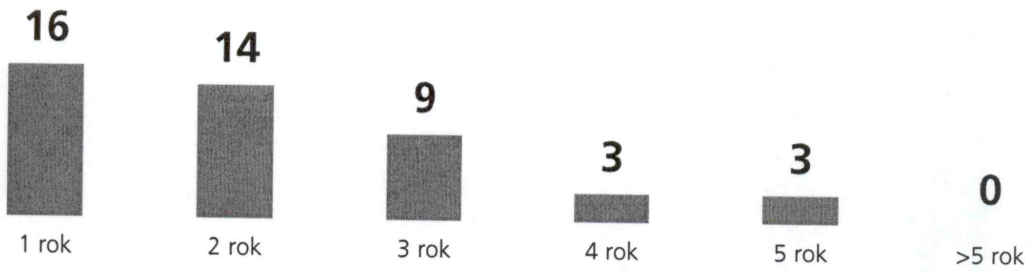
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1882 - 1884 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Föreningens totala boytor har uppmätts och uppgår till 2 588 kvm och fördelar sig på 55 st bostadsrättslägenheter.
Ett antal lägenheter har fysiskt slagits samman varefter antalet lägenheter uppgår till 45 och fördelar sig enligt följande.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Sliten
Tvättstuga	Sliten

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsundersökning	2014	Åtg. i vissa lgh
Renovering av terass	2012 - 2013	Slutbesiktigad 2014
Stämpning eroderade balkar tvättstugekällare	2011	
Renovering av mur mot grannfastighet	2010 - 2011	Slutfört 2012
Omläggning av tak	2008 - 2013	Föreningen utför tillfällig lagning av taken. Taken behöver bytas/renoveras inom 3 år

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2018	
Genomgång av eftersatt underhåll	2018	Ingår i vindsprojektet

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

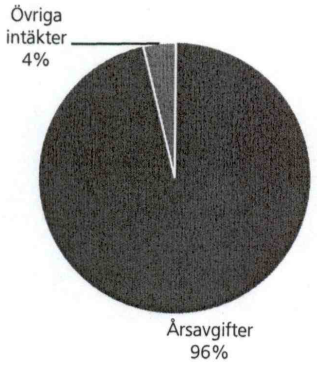
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem, bredband via kabel
Teknisk förvaltning	Kronohammaren AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	Berendsen
Trappstädning	Systemsanering AB

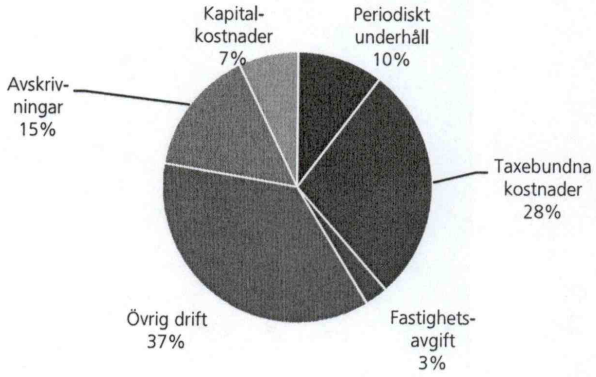
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2017-07-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 614 892**	**1 902 604**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 781 678	1 783 511
Finansiella intäkter	513	829
	1 782 191	**1 784 340**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 620 956	981 865
Finansiella kostnader	147 755	139 404
Ökning av materiella anläggningstillgångar	269 288	789 256
Ökning av kortfristiga fordringar	12 818	20 182
Minskning av långfristiga skulder	34 000	25 500
Minskning av kortfristiga skulder	45 210	115 845
	2 130 026	**2 072 052**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 267 057**	**1 614 892**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-347 835**	**-287 712**

*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

Styrelsen har under året arbetat med exploatering av föreningens vindar och lilla gårdshuset. Den 7 november 2016 har föreningen tecknat ett uppdragsavtal med Gleipnergruppen AB avseende uppdrag att förprojektera och förmedla försäljning av föreningens exploateringsytor till en extern exploatör.

Nedlagda kostnader under 2016 avseende utredningar av föreningens möjligheter till exploatering och erhållet bygglov avseende vindar och lilla gårdshuset uppgår till 168 310 kronor. Föreningens totala utredningskostnader uppgår till 2 768 687 kronor, se vidare not 9 nedan.

Vid extra föreningsstämma den 21 april 2016 har beslutats om möjlighet att installera balkonger på fasader mot föreningens innegård. Beslutet är föremål för förhandling hos hyresnämnden. Arbetet med ansökan om bygglov har påbörjats.

Den 27 februari 2017 har föreningen ingått ett iordningställande avtal med Savana Invest AB avseende iordningställande vindar och lilla gårdshuset till sju bostadsrätter om en preliminär total boyta om 750 kvm. Preliminär köpeskilling uppgår till 37 500 000 kronor, varav föreningen under 2017 har erhållit 3 750 000 kronor. Resterande köpeskilling ska erläggas vid byggstart preliminärt i september 2017. Därutöver har föreningen ingått ett entreprenadavtal med Savana Invest AB om totalt 17 420 000 kronor avseende installation av fyra hissar, en hiss i varje trapphus, ny tvättstuga, installation av säkerhetsdörrar och nytt yttertak.

Styrelsen har beslutat att sänka föreningens medlemsavgifter med 20 % från och med den 1 juli 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	662	662	662	597
Lån/m² bostadsrättsyta	6 391	6 404	6 414	5 641
Elkostnad/m² totalyta	14	12	11	14
Värmekostnad/m² totalyta	176	162	141	181
Vattenkostnad/m² totalyta	21	21	17	23
Kapitalkostnader/m² totalyta	57	54	130	157
Soliditet (%)	30	30	29	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-300	350	186	-287
Nettoomsättning (tkr)	1 773	1 777	1 757	1 595

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 588 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	229 390	0	0	229 390
Uppskrivningsfond	7 838 000	0	0	7 838 000
Upplåtelseavgifter	1 908 412	0	0	1 908 412
Fond för yttre underhåll	1 318 915	174 600	0	1 144 315
S:a bundet eget kapital	**11 294 718**	**174 600**	**0**	**11 120 118**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 814 660	-174 600	350 052	-3 990 112
Årets resultat	-299 538	-299 538	-350 052	350 052
S:a ansamlad förlust	**-4 114 198**	**-474 138**	**0**	**-3 640 060**
S:a eget kapital	**7 180 519**	**-299 538**	**0**	**7 480 057**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-299 538
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 640 060
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 600
summa balanserat resultat	**-4 114 198**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	212 254
att i ny räkning överförs	**-3 901 944**

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	1 772 977	1 777 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 701	6 260
Summa rörelseintäkter		**1 781 678**	**1 783 511**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-996 694	-788 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 097	-167 219
Personalkostnader	Not 6	-283 164	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-313 019	-313 019
Summa rörelsekostnader		**-1 933 974**	**-1 294 884**
RÖRELSERESULTAT		**-152 297**	**488 628**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		513	829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 755	-139 404
Summa finansiella poster		**-147 242**	**-138 575**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-299 538**	**350 052**
ÅRETS RESULTAT		**-299 538**	**350 052**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 007 361	20 315 001
Pågående byggnation	Not 9	2 768 687	2 499 399
Maskiner och inventarier	Not 10	6 276	11 656
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 782 324**	**22 826 055**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**22 785 124**	**22 828 855**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 340 022	1 675 039
Summa kortfristiga fordringar		**1 340 022**	**1 675 039**
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		16 389	16 389
		16 389	**16 389**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17 807	17 807
Summa kassa och bank		**17 807**	**17 807**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 374 218**	**1 709 235**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 159 342**	**24 538 090**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 137 803	2 137 803
Uppskrivningsfond		7 838 000	7 838 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 318 915	1 144 315
Summa bundet eget kapital		**11 294 718**	**11 120 118**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 814 660	-3 990 112
Årets resultat		-299 538	350 052
Summa fritt eget kapital		**-4 114 198**	**-3 640 060**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 180 519**	**7 480 057**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 506 500	16 540 500
Summa långfristiga skulder		**16 506 500**	**16 540 500**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	34 000	34 000
Leverantörsskulder		74 893	299 746
Övriga skulder		18 426	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	345 004	183 787
Summa kortfristiga skulder		**472 323**	**517 533**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 159 342**	**24 538 090**

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**
Fastighetsförbättringar	50år	50år
Fastighetsrenovering	40år	40år
Värmeanläggning	20år,50år	20år,50år
Stambyte	50år	50år
Maskiner	5år	5år
Yttre anläggningar	50år	50år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	1 712 974	1 712 974
Hyror lokaler	0	2 900
Kabel-TV intäkter	30 602	30 602
Tvättstuga	7 340	7 280
Övriga debiterade avgifter	0	850
Avgift andrahandsuthyrning	22 020	22 602
Öresutjämning	41	43
	1 772 977	**1 777 251**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Försäkringsersättning	6 956	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 260
Övriga intäkter	1 745	0
	8 701	**6 260**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2016**	**2015**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	35 840
Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 625
Snöröjning/sandning	4 200	15 075
Städning entreprenad	33 031	32 976
Mattvätt/Hyrmattor	17 731	15 402
Gemensamma utrymmen	0	750
Gård	11 058	4 436
Förbrukningsmateriel	274	0
	66 294	**112 104**
Reparationer		
Lås	6 044	9 100
VVS	4 796	0
Fönster	6 760	0
	17 600	**9 100**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	42 875	0
Entré/trapphus	67 232	0
Lås	102 147	0
	212 254	**0**
Taxebundna kostnader		
El	36 479	30 810
Värme	454 724	418 470
Vatten	54 482	53 255
Sophämtning/renhållning	33 248	33 502
Grovsopor	3 290	5 180
	582 223	**541 217**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	19 040	29 918
Kabel-TV	42 223	41 331
	61 263	**71 249**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**57 060**	**54 692**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**996 694**	**788 362**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2016**	**2015**
Kreditupplysning	1 200	0
Tele- och datakommunikation	1 067	1 067
Juridiska åtgärder	20 313	0
Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
Revisionsarvode extern revisor	42 181	21 963
Föreningskostnader	813	5 213
Styrelseomkostnader	16 741	5 057
Förvaltningsarvode	75 402	72 450
Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
Administration	2 417	1 119
Korttidsinventarier	1 990	0
Konsultarvode	168 310	53 375
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	5 700
	341 097	**167 219**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	215 500	20 000
	Sociala kostnader	67 664	6 284
		283 164	**26 284**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Förbättringar	307 639	307 639
	Maskiner	5 380	5 379
		313 019	**313 019**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 617 065	15 617 065
	Utgående anskaffningsvärde	**15 617 065**	**15 617 065**
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	7 838 000	7 838 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	**7 838 000**	**7 838 000**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 140 064	-2 832 424
	Årets avskrivningar enligt plan	-307 639	-307 639
	Utgående avskrivning enligt plan	**-3 447 703**	**-3 140 064**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**20 007 361**	**20 315 001**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 838 000	7 838 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 200 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	29 000 000
		58 200 000	**50 800 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 200 000	50 800 000
		58 200 000	**50 800 000**

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 768 687	2 499 399
		2 768 687	**2 499 399**

MO

Not 10 MASKINER OCH INVENTARIER

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	71 148	71 148
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**71 148**	**71 148**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-59 492	-54 112
Årets avskrivningar enligt plan	-5 379	-5 379
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-64 871**	**-59 491**
Redovisat restvärde vid årets slut	**6 277**	**11 656**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	21 804	1 218
Skattefordran	53 468	55 836
Klientmedel hos SBC	1 249 250	1 597 085
Fordringar	15 500	20 900
	1 340 022	**1 675 039**

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2016-12-31	2015-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Svenska Selection Fund	144	16 389	18 743	16 389
		16 389	**18 743**	**16 389**

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 144 315	991 915
Reservering enligt stadgar	174 600	152 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Årets ianspråktagande enligt styrelsebeslut	0	0
Vid årets slut	**1 318 915**	**1 144 315**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	3 340 500	3 374 500	Rörligt
Handelsbanken	1,050 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Handelsbanken	0,540 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,050 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,050 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,050 %	3 200 000	3 200 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**16 540 500**	**16 574 500**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 000	-34 000	
		16 506 500	**16 540 500**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 345 000 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 27 februari 2017 har föreningen ingått ett iordningställandeavtal med Savana Invest AB avseende iordningställande vindar och lilla gårdshuset till sju bostadsrätter om en preliminär total boyta om 750 kvm. Därutöver har föreningen ingått ett entreprenadavtal med Savana Invest AB avseende installation av fyra hissar, en hiss i varje trapphus, ny tvättstuga, installation av säkerhetsdörrar och nytt yttertak.

Styrelsen har beslutat att sänka föreningens medlemsavgifter med 20 % från och med den 1 juli 2017.

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	130 000	20 000
Sociala avgifter	40 800	6 284
Ränta	26 821	16 289
Förutbetalda avgifter o hyror	147 383	141 214
	345 004	**183 787**

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 6 2017

Anna Cecilia Bodström
Ledamot

Karin Margareta Catasus
Ledamot

Claes Henrik Jönsson
Ledamot

Lars Gerhard Linzander
Ledamot

Richard Claes Erik Ulfsäter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2017

Madelene Sundell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm

org.nr 702000-3286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm 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:

KLEBERG REVISION AB

- 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 Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

K L E B E R G R E V I S I O N A B

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 årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 2 juni 2017

Madelene Sundell Karlsson

Auktoriserad revisor

KLEBERG REVISION AB