



Brf Månhästen

2016

Årsredovisning



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Månhästen får härmed avge årsredovisning för tiden 2016-01-01–2016-12-31. Detta är föreningens nionde räkenskapsår. Den registrerades 2001-06-01 och tillträdde fastigheterna 2007-12-17.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande 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 fastigheter

Föreningen äger fem bostadshus uppförda 1992 – 1993 fördelade på två fastigheter. Fastigheterna, som har beteckningarna Stiftpennan 1 och Fiberpennan 1, ligger på Fastlagsvägen i stadsdelen Midsommarkransen inom Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheterna 2007-12-17 från Svenska Bostäder. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet gäller i tio år t.o.m. 2021-12-31. Enligt tomträttsavtalet kommer årets avgift, 564 200 kr, att gälla fram till och med år 2021.

Föreningens fastigheter består av 89 lägenheter och 4 lokaler. Till fastigheterna hör också 45 parkeringsplatser och 3 garageplatser, som hyrs ut till boende i föreningen.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked uppgår till 8 329 kvm, varav 7 661 kvm utgör lägenhetsarea.

Lägenhetsfördelning:

- ❖ 16 st 1 RoK
- ❖ 15 st 2 RoK
- ❖ 17 st 3 RoK
- ❖ 36 st 4 RoK
- ❖ 5 st 5 RoK

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under verksamhetsåret haft avtal med SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB om kameral förvaltning. Fastighetsskötsel, städning och trädgårdsskötsel har upphandlats i separata avtal från ett antal leverantörer medan styrelsen inom sig skött den tekniska förvaltningen.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Hägersten-Liljeholmes stadsdelsförvaltning, förskola	428 kvm	2017-09-30
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning, gruppboende, personal- och gemensamhetsutrymmen	167 kvm	2017-09-30
Dagmar Lind HB, kontorslokal	39 kvm	2017-03-31

Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning hyr även fem lägenheter för gruppboende.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets början 123 medlemmar. Under året tillkom två medlemmar och sex avgick, varför antalet medlemmar vid årets slut är 119. Av föreningens 89 lägenheter var 75 upplåtna med bostadsrätt. Under året har två överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna. Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Föreningen har en gästlägenhet i bottenvåningen på Fastlagsvägen 42, vilken kunnat hyras av de boende.

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar och hyresgäster. Föreningens informationsblad, Månhästen Nytt, som informerar om gemensamma angelägenheter, kom ut fyra gånger under året. På föreningens hemsida, www.manhasten.se, finns även information för såväl medlemmar som mäklare och övriga intressenter. Månhästen Nytt, liksom information om städdagar och dylikt, anslås på föreningens anslagstavlor, som är placerade i trapphusen.

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Jonas Haak	Ordförande, kassör
	Anna Persson (till 2016-05-26)	Sekreterare
	Lotta Wahlin (från 2016-05-27)	Sekreterare
	Jan Pettersson	Fastighetsansvarig
	Olle Manneteg	Gästlägenhetsansvarig, m.m.
	Tobias Nilsson Munkhammar (till 2016-05-26)	Vice ordförande, försäkringsansvarig, m. m.
	Peter Ygberg (från 2016-05-27)	Teknikansvarig

Suppleanter: Jimmy Bergvall (från 2016-05-27); Philip Berg.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Jonas Haak, Lotta Wahlin, Olle Manneteg, Peter Ygberg, Jimmy Bergvall och Philip Berg.

- ❖ Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- ❖ Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- ❖ Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under 2016 uppgått till två inkomstbasbelopp + sociala avgifter (145 222 kr inkl sociala avgifter).
- ❖ För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Revisorer

Ola Trané (huvudansvarig)
BoRevision i Sverige AB

Alexander Forslöf (suppleant)
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Susanne Möller (sammankallande), Lars Engström och Mikael Lichtenstein.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomiska resultat för det gångna året är synnerligen gott med en vinst på 573 030 kr. Liksom föregående år beror detta främst på de låga räntekostnaderna och att ett byte av utrustning i undercentralen försköts till 2017. Det gynnsamma kassaflödet har möjliggjort att två miljoner kronor har kunnat amorteras på banklånen. Det tidigare tvååriga lånet har omförhandlats till ett nytt tvåårigt med lägre ränta.

Intäkterna har ökat med 374 ksek, detta främst beroende på att 2015 års avgiftsfria månad inte upprepades i år.

I samband med att obligatorisk funktionskontroll av ventilationen (OVK) gjordes under våren, passade vi på att byta alla friskluftventiler i föreningens samtliga lägenheter. OVK:n gav ett positivt utfall och vi fick intyg om godkännande.

Föreningen har under året tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter. Detta antas underlätta handläggandet gentemot försäkringsbolaget vid skadeärenden, samtidigt som kostnaden sänks för medlemmarna.

Bland övriga, betydligt mindre, underhållsarbeten kan nämnas markarbeten på förskolans gård och en nytt cykelställ vid Fastlagsvägen 44.

Utökad sopsortering har införts under året, vilken innebär att även matavfall och plast kan lämnas i separata kärl i soprummen.

Vår administrativa förvaltare, T&T Förvaltning AB, har under året köpts upp av SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB, som därmed handlägger föreningens redovisning och övriga administrativa göromål.

Ingdahls Städ och Fastighetsservice har även i år anlitats för såväl snöröjningen som gräsklippning. Deras uppdrag samordnas med den snöröjningen som utförs av föreningens medlemmar med vår egen snöslunga.

Solna Trädgård AB (f.d. J E Stensättning AB), föreningens trädgårdsmästare under året, och utfört klippning av träd och buskar liksom ansning av sly både på föreningens egen tomt som på det angränsande markområdet, där vi har ett brukaravtal med Stockholms Stad.

Nyckeltal /5-årsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, ksek	6 503	6 027	6 361	6 452	6 302
Resultat efter finansiella poster, ksek	573	408	268	988	299
Soliditet, %	74	72	71	71	71
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	618	566	638	638	638
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	6 644	6 945	7 638	7 794	7 950
Snittränta, %	1,52	1,70	2,49	2,79	3,96
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	95	88	92	107	118
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	23	21	20	20	21
Elkostnad/kvm totalyta, kr	30	31	33	37	32
Avskrivning, ksek	1 822	1 822	1 743	521	510
Årets vinst, ksek	573	408	233	988	299

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	120 666 093	0	0	120 666 093
Upplåtelseavgifter	1 948 922	0	0	1 948 922
Fond för yttre underhåll	269 404	0	-102 588	371 992
S:a bundet eget kapital	122 884 419	0	-102 588	122 987 007
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 661 896	0	510 874	1 151 022
Årets resultat	573 030	573 030	-408 286	408 286
S:a fritt eget kapital	2 234 926	573 030	102 588	1 559 308
S:a eget kapital	125 119 345	573 030	0	124 546 315

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	573 030 Kr
Balanserat resultat	1 661 896 Kr
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 234 926 Kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att från fonden för yttre underhåll ianspråk tas 269 404 kr, samt att 2 504 330 kr balanseras i ny räkning.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 502 641	6 092 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 342	42 140
Summa rörelseintäkter		6 508 983	6 134 517

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 021 495	-2 660 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 992	-289 055
Personalkostnader	Not 6	-145 222	-150 213
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 821 670	-1 821 670
Summa rörelsekostnader		-5 253 379	-4 921 003

RÖRELSERESULTAT

1 255 604 **1 213 514**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 081	12 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	-691 655	-817 395
Summa finansiella poster	-682 574	-805 228

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

573 030 **408 286**

ÅRETS RESULTAT

573 030 **408 286**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	166 517 059	168 260 269
Maskiner och inventarier	Not 9	235 382	313 842
Summa materiella anläggningstillgångar		166 752 441	168 574 111

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

166 752 441 **168 574 111**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 728	300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 435 314	119 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	169 655	226 718

Summa kortfristiga fordringar **1 607 697** **346 095**

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		1 775 060	2 967 781
Summa kassa och bank		1 775 060	2 967 781

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 382 757 **3 313 876**

SUMMA TILLGÅNGAR

170 135 198 **171 887 987**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 615 015	122 615 015
Fond för yttre underhåll	Not 12	269 404	371 992
Summa bundet eget kapital		122 884 419	122 987 007
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 661 896	1 151 022
Årets resultat		573 030	408 286
Summa fritt eget kapital		2 234 926	1 559 308
SUMMA EGET KAPITAL		125 119 345	124 546 315
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	44 000 000	46 000 000
Summa långfristiga skulder		44 000 000	46 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		250 561	284 138
Övriga skulder		39 902	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	725 390	1 057 535
Summa kortfristiga skulder		1 015 853	1 341 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 135 198	171 887 987



Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	4 092 831	3 750 417
Hysesintäkter bostäder	1 299 035	1 310 320
Hysesintäkter lokaler	884 677	782 232
Hysesintäkter garage, p-platser m m	226 096	249 408
	6 502 641	6 092 377

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	6 342	42 140
	6 342	42 140

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel	45 114	12 267
	Städning	94 318	75 097
	Snöröjning/sandning	13 399	10 571
	Förbrukningsmateriel	41 939	49 048
	Övriga fastighetskostnader	28 956	7 734
		223 726	154 717
	Reparationer		
	Byggnader	35 531	85 842
	Hissar	31 158	12 849
	Tvättstugor	15 836	1 669
	Installationer	47 020	17 041
	Markanläggningar	0	53 681
	Övriga reparationer	8 218	979
		137 763	172 063
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	60 651	3 683
	Lokaler	49 031	30 197
	Gemensamma utrymmen	44 438	45 515
	Ventilation	121 523	0
	Mark/gård/utemiljö	20 829	0
	Övrigt periodiskt underhåll	25 311	23 194
		321 783	102 588
	Taxebundna kostnader		
	El	250 353	263 058
	Värme	799 469	739 539
	Vatten	190 669	174 736
	Sophämtning/renhållning	98 284	97 007
		1 338 774	1 274 342
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	101 384	96 218
	Tomträttsavgäld	564 200	564 200
	TV/bredband	164 573	131 632
	Övriga fastighetskostnader	0	930
		830 157	792 980
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	169 292	163 377
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 021 495	2 660 066

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	11 772	11 268
	Revisionsarvode	-519	22 858
	Förvaltningsarvoden	147 183	152 874
	Konsultarvoden	9 929	10 772
	Medlemsavgifter organisationer	13 680	8 786
	Övriga externa kostnader	82 947	82 497
		264 992	289 055

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	116 198	125 001
	Sociala kostnader	29 024	25 212
		145 222	150 213
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 743 210	1 743 210
	Inventarier	78 460	78 460
		1 821 670	1 821 670
Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	174 321 005	174 321 005
	Utgående anskaffningsvärde	174 321 005	174 321 005
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 060 736	-4 317 526
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 743 210	-1 743 210
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 803 946	-6 060 736
	Planenligt restvärde vid årets slut	166 517 059	168 260 269
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	87 505 000	83 288 000
	Taxeringsvärde mark	56 739 000	52 987 000
		144 244 000	136 275 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 600 000	131 000 000
	Lokaler	5 644 000	5 275 000
		144 244 000	136 275 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	715 701	323 399
	Nyanskaffningar	0	392 302
	Utgående anskaffningsvärde	715 701	715 701
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-401 859	-323 399
	Årets avskrivningar enligt plan	-78 460	-78 460
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-480 319	-401 859
	Redovisat restvärde vid årets slut	235 382	313 842

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	48 784	48 303
	Skattefordran	16 223	70 774
	Klientmedel hos SBC	1 370 307	0
		1 435 314	119 077

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	28 605	0
	Tomträttsavgäld	141 050	141 050
	Övriga upplupna kostnader	0	85 668
		169 655	226 718

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	371 992	724 743
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-102 588	-352 751
	Vid årets slut	269 404	371 992

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,900 %	12 000 000	12 000 000	2018-10-25
	Swedbank	2,890 %	12 000 000	12 000 000	2018-10-25
	Swedbank	0,722 %	20 000 000	22 000 000	2017-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		44 000 000	46 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			44 000 000	46 000 000	

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Efter årsskiftet har överenskommelse träffats med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning om förlängning av hyreskontrakten för gruppboendet och förskolan.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Värme	112 800	97 556
	Arvoden	116 200	116 200
	Sociala avgifter	36 510	36 500
	Ränta	35 144	42 510
	Förutbetalda avgifter och hyror	424 736	713 903
	Revisionsarvode	0	22 000
	Ei	0	28 866
		725 390	1 057 535

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 8 / 5 2017


Jonas Haak
Ledamot


Olle Manneteg
Ledamot


Jan Pettersson
Ledamot


Lotta Wahlin
Ledamot


Peter Ygberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2017


Ola Trané
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Månghästen, org.nr. 769607-2029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Månghästen 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 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 9 maj 2017



Ola Trané

BoRevision AB

