



Årsredovisning för

Brf Järnlunden

716417-9363

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Järnlunden, 716417-9363 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Stockholms kommun, stadsdelen Årsta och har beteckningen Järnlunden 6.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 25 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 14 st. parkeringsplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet innebär en årlig avgäld med 111 300 kr.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 484 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14	2 rum och kök
11	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1947.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stamrenovering	1995
Fasadrenovering	2004
Hissrenovering	2008
Trapphusmålning	2009
Fönsterbyte	2010
Ny undercentral (varmvatten)	2011
Nya radiatorventiler samtliga element i fastigheten	2013
Installation bredband	2014
Porttelefon och rörelsebelysning	2014
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2015
Ombyggnad/renovering av tvättstuga med nya tvättmaskiner	2016

✓

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-10-08.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2010-07-15.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är restriktiv men att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 2 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-05-23) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Linus Stiernstedt	Ordförande	t.o.m. 23:e maj
Ove Spångö	Ordförande	fr. o.m. 23:e maj
Marie Larsson	Sekreterare	
Olle Näsling	Kassör	
Linus Stiernstedt	Ledamot	fr. o. m. 23:e maj
Gun Brandstätter	Suppleant	
Patrik Hedlund	Suppleant	

- Föreningen har haft en extra föreningsstämma utöver ordinarie föreningsstämma den 4:e april 2016.
- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med styrelsesuppleant.
- Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Jenny Kindvall, JA revision
Auktoriserad revisor

Internrevisor

Nils Lundkvist

Valberedning

Valberedning utgörs av styrelsen.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2,5 % samt höja avgiften för parkeringsplatserna med 6,7 %. Budgeten visar ett resultat på -34 300 kr varav minst 5 400 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

7

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har förbättringsarbeten av luftflöden från öppna spisarna genomförts. Bland annat har en ny rökgasfläkt med samlingsskorsten med tryckstyrning installerats.

Beskärning av träd och sly vid parkeringsplatserna utfördes.

Tvättstugan inklusive torkrum totalrenoverades med nya rödragningar för vatten och avlopp, nytt kakel och klinkers. Två nya energisnåla tvättmaskiner installerades.

Nya eldragningar med rörelsestyrd belysning.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	30	28
Tillkommande medlemmar	7	5
Avgående medlemmar	-5	-3
Summa	32	30

Allt antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 st. överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 212	1 103	1 183	1 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	-402	-250	-23	-14
Soliditet, %	75	76	51	59
Kassalikviditet, %	301	423	288	278
Underhållsfond, tkr	101	96	90	85
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 081,5	1 126,4	2 251,2	1 623,5
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	783	709	780	780
Genomsnittlig skuldränta, %	2,2	2,6	2,7	3,5

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

2

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	1 350 558	4 779 881	95 752	-103 779	-250 103	5 872 309
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			5 400			5 400
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-255 503	250 103	-5 400
Årets resultat					-402 414	-402 414
Belopp vid årets utgång	1 350 558	4 779 881	101 152	-359 282	-402 414	5 469 895

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-359 282
årets resultat	-402 414
Totalt	-761 696
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	5 400
Totalt	-767 096

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

2

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>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 211 524	1 102 631
Övriga rörelseintäkter		920	920
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 212 444	1 103 551
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 081 724	-729 700
Övriga externa kostnader		-75 301	-143 662
Personalkostnader		-51 720	-50 968
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-369 651	-364 111
Summa rörelsekostnad		-1 578 396	-1 288 441
Rörelseresultat		-365 952	-184 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 531	-65 335
Summa finansiella poster		-36 462	-65 213
Resultat efter finansiella poster		-402 414	-250 103
Resultat före skatt		-402 414	-250 103
Årets resultat		-402 414	-250 103

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 198 354	6 546 996
Inventarier, verktyg och installationer	5	249 891	176 857
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 448 245	6 723 853
Summa anläggningstillgångar		6 448 245	6 723 853
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 299	4 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 856	54 080
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		64 155	58 961
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		773 036	924 852
<i>Summa Kassa och bank</i>		773 036	924 852
Summa omsättningstillgångar		837 191	983 813
SUMMA TILLGÅNGAR		7 285 436	7 707 666

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 350 558	1 350 558
Upplåtelseavgift		4 779 881	4 779 881
Fond för yttre underhåll		101 152	95 752
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 231 591	6 226 191
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-359 282	-103 779
Årets resultat		-402 414	-250 103
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-761 696	-353 882
Summa eget kapital		5 469 895	5 872 309
<i>Långfristiga skulder</i>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 537 053	1 603 005
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 537 053	1 603 005
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		67 888	68 597
Leverantörsskulder		52 862	14 273
Övriga skulder		250	3 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 488	146 083
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		278 488	232 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 285 436	7 707 666

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-365 952	-184 890
Erhållna räntor	69	122
Erlagda räntor	-36 531	-65 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	369 651	364 111
	<u>-32 763</u>	<u>114 008</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32 763	114 008
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5 194	328
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	46 844	-66 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 887	47 464
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-94 043	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-655 361
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94 043	-655 361
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		2 400 000
Amortering av låneskulder	-66 661	-1 669 115
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 661	730 885
Årets kassaflöde	-151 817	122 988
Likvida medel vid årets början	924 853	801 864
Likvida medel vid årets slut	773 036	924 852

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Byggnader	67
Till- och ombyggnation	29
Fastighetsförbättringar	30
Fasadrenovering	50
Hissrenovering	35
Inventarier, verktyg och installationer	5-10
Armaturer	10
Ommålning trapphus	20
Fönster	25
Värmeanläggning	15
Parkeringsplatser	10
Radiatorer	20
Redskapsbod	10
Bredband	15
Porttelefon och rörelsebelysning	20
Ombyggnad lokal	20

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Garage och p-platser	48 650	50 400
Årsavgifter	1 162 392	1 052 051
Kravavgift	480	180
Öresutjämning	2	-
Summa	1 211 524	1 102 631

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Städ	46 410	46 056
Hissbesiktning	4 106	1 624
Övriga fastighetskostnader	18 525	11 342
Reparationer	37 605	119 419
Reparation hissar	4 131	15 389
Reparation byggnad	422 121	-
Hissavtal	6 456	6 212
Serviceavtal	2 025	5 717
El	25 564	25 631
Fjärrvärme	262 763	254 169
Vatten	43 876	39 515
Sophämtning	16 569	14 888
Fastighetsförsäkring	26 248	25 051
Tomträttsavgäld	111 300	111 300
Kabel-Tv	22 324	22 312
Fastighetsskatt	31 701	31 075
Summa	1 081 724	729 700

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	11 696 742	9 799 311
- Nyanskaffningar	-	1 557 855
- Omklassificering	-	339 576
	11 696 742	11 696 742
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-5 149 747	-4 800 369
- Årets avskrivning enligt plan	-348 641	-349 378
	-5 498 388	-5 149 747
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	6 198 354	6 546 995

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsbeteckning Järnlunden 6		
Taxeringsvärde byggnad:	12 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark:	12 600 000	10 600 000
	25 400 000	22 400 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	25 400 000	22 400 000
Lokaler:	-	-

0

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	387 341	726 917
- Nyanskaffningar	94 043	
- Omklassificering		-339 576
Utgående anskaffningsvärde	481 384	387 341
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-210 484	-195 750
- Årets avskrivning enligt plan	-21 009	-14 734
Utgående avskrivningar enligt plan	-231 493	-210 484
Utgående redovisat värde	249 891	176 857

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enligt låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	2,32	2020-12-30	4 908	462 459	466 140
Stadshypotek	1,65	3-mån	13 148	282 692	295 840
Stadshypotek	1,35	2019-03-01	20 776	289 162	309 938
Stadshypotek	3,89	2017-03-01	19 056	290 628	309 684
Stadshypotek	1,65	3-mån	10 000	280 000	290 000
Totalt			67 888	1 604 941	1 671 602

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	4 190 800	4 190 800
Summa ställda säkerheter	4 190 800	4 190 800

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stamspolning i alla lägenheter och lokaler.

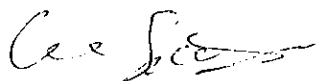
30 årig underhållsplan genom konsulter.

Målning av golv i källargång och trapp till tvättstugan.

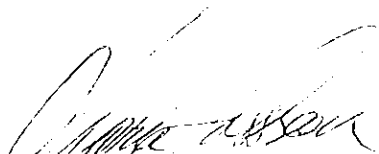
Installation av cykelställ.

Underskrifter

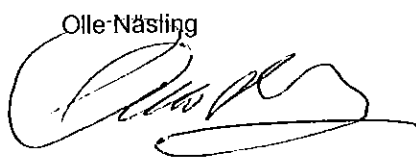
Årsta 2017-05-04



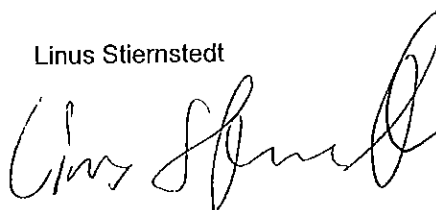
Ove Spångö



Marie Larsson



Olle Näsling

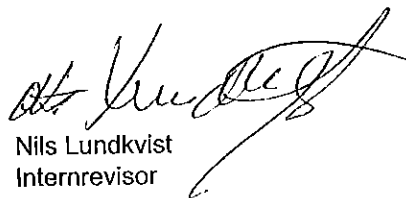


Linus Stiernstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-05



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor



Nils Lundkvist
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnlunden, org.nr 716417-9363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnlunden för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Järnlundens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnlunden för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

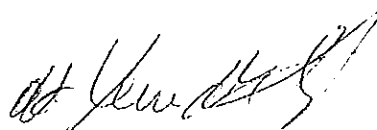
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 maj 2017


Jenny Kindvall

Auktoriserad revisor



Nils Lundkvist

Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.