

Årsredovisning

1 januari – 31 december 2016



Bostadsrättsföreningen Naturporten
769615-8901

Innehållsförteckning

Verksamheten.....	3
Allmänt om verksamheten.....	3
Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret.....	4
Medlemsinformation.....	5
Flerårsöversikt.....	6
Förslag till resultatdisposition.....	9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Förvaltningsberättelse

.Styrelsen för Brf Naturporten, 769615-8901 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighetsbeteckning: Kulturministern 1

Adress: Ätravägen 14-20, 128 41 Bagarmossen

Byggnadsår: 2008

Byggföretag: Einar Mattsson Byggnads AB

Bostadsareal: 3 139

Tomtyta: 4 112

Antal lägenheter: 44 med 2 – 4 rum och kök

Parkeringsplatser: 32 varav 18 med motorvärmare

Hemsida: www.naturporten.bostadsratterna.se

Styrelsen

Styrelsen har sitt säte i Bagarmossen.

Styrelsen har bestått av:

Marcus Frenzel, ordförande
Bo Mannby, ekonomiansvarig
Barbro Hindberg, sekreterare
Pedro Cortes, ledamot
Karin Sjödin, suppleant
Karl Nyström, suppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Barbro Lilja, Inger Karlberg och Javier Garate

Revisor

Revisor har varit Karin Pettersson, BoRevision.
Revisorssuppleant har varit Javier Garate.

up

BM bz
RK H

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Åkerlunds Fastighetsservice AB, fastighetsförvaltning
Brain Accounting AB, ekonomisk förvaltning
Bostadsrätterna, intresseorganisationer för bostadsrättsföreningar
Fastighetsägarna, intresseorganisation för fastighetsägare
Securitas, larm vid akuta fastighetsproblem
Fortum, värme och el
Stockholm Vatten, sophantering
Lars Lundström Service, städning av trapphus
Keb Åkeri, snöröjning och sandning
Inspecta, inspektion av hissar
Schindler Hiss AB, underhåll av hissar
Telia, telefon till hisslarm
Comhem, kabelnät
Telenor, bredbandsnät med fiberanslutning
Swedbank, lån
Länsförsäkringar, försäkring
Stockholms stad, tomträtt
Låsmakarna, kopiering av nycklar

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Styrelsens inre arbete

Tio protokollförda sammanträden har hållits. Suppleanterna har deltagit i flertalet möten. Styrelsens firma har tecknats av styrelsen i sin helhet eller av två ordinarie ledamöter i förening.

Arbetet i styrelsen styrs av en arbetsordning som reglerar dagordningen vid styrelsemötena, hantering av protokoll, sekretessfrågor, ordförandens, ekonomiansvariges och sekreterarens uppgifter, delegation, dokumentation samt information till föreningens medlemmar. Arbetsordningen uppdateras varje år.

Medlemmar i styrelsen har deltagit i kurser om ordförandens roll i en bostadsrättsförening och styrelsens ansvar och befogenheter. Två ledamöter deltog i fastighetsmässan Fastighet2016 och en i Bostadsrättens dag. En ledamot har deltagit i kurser om i energieffektivisering och ekonomi.

En ledamot i valberedningen har deltagit i kurs om valberedningens ansvar och revisorssuppleanten i kurs om den förtroendevalda revisorns roll och ansvar.

Skötsel av fastigheten

Teknisk förvaltare har varit Åkerlunds Fastighetsservice AB.

En besiktning av fastigheten gjordes av styrelsen den 8 mars, varvid bedömningen att fastigheten är i gott skick gjordes. Veckovis tillsyn görs av Åkerlunds fastighetsservice.

Ventilationsfilter har köpts in till samtliga friskluftsintag i alla lägenheter. Även kolfilter har köpts in till lägenheterna på nedre botten i huset som vetter mot Sockenvägen.

24

RM BFC
Hm

Ett nytt styrsystem för uppvärmning har installerats. Sensorer för avkänning av inomhustemperaturen har satts in i tio lägenheter i portarna 14 och 20.

En underhållsplan har tagits fram.

Ett omfattande arbete beträffande brandsäkerhet har gjorts. Bland annat har brandsläckare satts upp på varje våningsplan och brandfilter har köpts in och delats ut till samtliga lägenheter.

Utemiljön

Trivsel- och trädgårdsgruppen har bestått av sju personer som i vanlig ordning arrangerat två städdagar, en kräftskiva och granresning med glögg och pepparkakor på gården vid advent. Vid vårstädningen byttes sand i sandlådan och ett lass jord spreds ut i rabatter och kring buskar och träd.

En översyn av behovet av fler cykelställ och möjligheten att förvara fler cyklar under tak har gjorts. Styrelsens bedömning är att det i nuläget inte finns behov av fler cykelställ, att inköp av boxar att ställa cyklar i blir för dyrt och att de dessutom förfular miljön. Eftersom det råder byggförbud på tomten går det inte att sätta upp ett nytt cykelförråd.

Styrelsen har också sett över möjligheten att sortera matavfall. Någon lösning har ännu inte hittats.

Hemsidan

Arbetet med att få den nya hemsidan på plats har fortgått under året. Nu finns i princip allt som rör Naturporten inlagt. Det mesta är tillgängligt utan inloggning.

Medlemsinformation

Information till medlemmarna har lämnats genom tre informationsblad, anslag på anslagstavlorna och på föreningens hemsida.

Information ges även i följande dokument, som uppdateras årligen:

- Trivsel- och ordningsregler
- Bra att veta som medlem i Naturporten
- Tips rörande avlopp och ventilation

Dokumentet finns både i pappersform och på hemsidan.

Fem lägenheter har fått nya ägare och två lägenheter har hyrts ut i andra hand.

Föreningen har 69 medlemmar. *nr*

JM BAC
Man

Flerårsöversikt

Låneutveckling 2016

Räntorna har fortsatt att sjunka under året vilket är den enskilt största orsaken till årets goda resultat.

2015-12-31

Långivare	Belopp (sek)	Räntesats (%)	Bundet till	Löptid
Swedbank	6 500 000	0,64	2016-03-28	90 dagar
Swedbank	5 000 000	2,17	2016-02-25	2 år
Swedbank	7 000 000	0,67	2016-03-28	90 dagar
	18 500 000			

2016-03-28

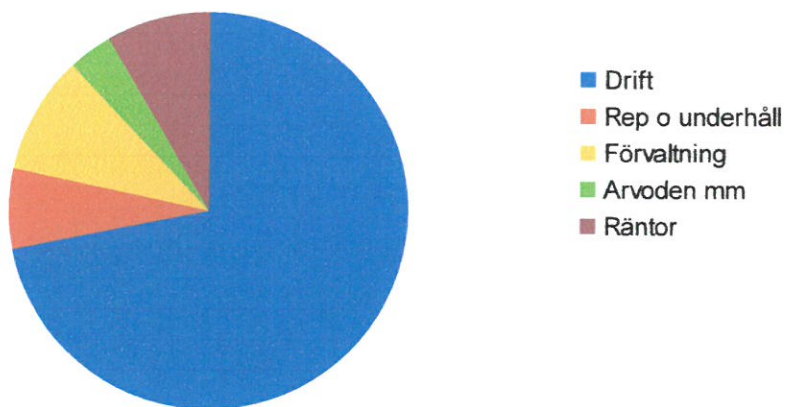
Amortering 700.000 sek

Långivare	Belopp (sek)	Räntesats (%)	Bundet till	Löptid
Swedbank	6 500 000	1,00	2016-06-28	90 dagar
Swedbank	4 300 000	0,67	2018-02-23	2 år
Swedbank	7 000 000	1,03	2016-06-28	90 dagar
	17 800 000			

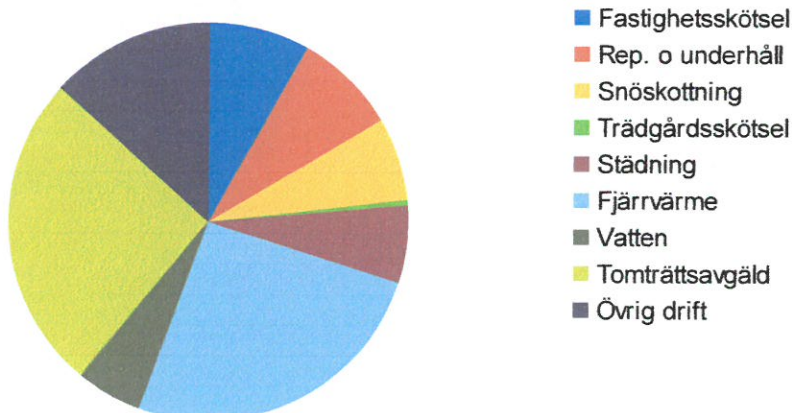
2016-12-31

Långivare	Belopp (sek)	Räntesats (%)	Bundet till	Löptid
Swedbank	6 500 000	0,44	2017-03-28	90 dagar
Swedbank	4 300 000	0,67	2018-02-23	2 år
Swedbank	7 000 000	0,47	2017-03-28	90 dagar
	17 800 000			

Kostnader 2016
1.541.265 sek



Drift- och reparationskostnader 2016
1.208.265 sek



Handwritten signatures and initials:
 J.M. B. 2016
 2016
 Man

Årsavgifter

Årsavgifter och hyresnivåer för p-platserna förblir oförändrade under 2017.

Avskrivningar

Syftet med avskrivningar är att synliggöra kostnader för förslitning av byggnader och inventarier, vilket är tänkt att ge en mer rättvisande bild av resultatet. Nivån på våra avskrivningar överstiger något den beräknade kostnaden för framtida underhåll.

Balanserad vinst och förlust

Föreningen redovisar en balanserad förlust, men trots det kan vi säga att situationen är god. De senaste åren har resultaten efter avskrivningar och räntekostnader varit positiva. Skillnaden mellan vad vi faktiskt amorterat och vad den ekonomiska planen anger visar att vi har en bra marginal för att hantera framtida kostnader.

Amorteringar, lån, räntor

Då det över tid visat sig fördelaktigt att inte ha bundna lån har styrelsen valt att låta en stor del av vår skuld utgöras av lån med 3 månaders löptid, s.k. rörliga lån. De medel vi på så sätt "sparat" bygger ytterligare upp vår buffert för framtida underhåll. Sparandet görs som amorteringar på existerande lån, då det är mer fördelaktigt än att ha pengarna på ett bankkonto. Framtida räntetoppar räknar vi med att möta med lägre amorteringar under enstaka år. Vi lever då på de "vinster" vi gjort då den rörliga räntan legat under den bundna. Styrelsen följer ränteutvecklingen och om det bedöms vara lämpligt kan beslut om att binda lån över längre tid tas.

Kassaflöde

Kassaflödet, d.v.s. inbetalningar minus utbetalningar, har från och med 2009 varit positivt. Då kassan bedöms vara onödigt stor kommer en större amortering, en miljon, att göras 2017. Vi räknar därför med ett litet negativt kassaflöde detta år. Nedanstående tabell ger en komprimerad bild av föreningens ekonomiska situation.

	2013	2014	2015	2016	2017 (prognos)
Yttre fond, bokfört ackumulerat	137.407	187.319	687.319	1.187.319	1.687.319
Amortering enl. EP, ackumulerat	512.500	615.000	717.500	820.000	922.500
Amortering, faktisk ackumulerat	1.000.000	1.500.000	2.000.000	2.700.000	3.700.000
Kassabehållning	856.004	1.030.139	1.184.332	1.440.694	1.151.000
Lån	19.500.000	19.000.000	18.500.000	17.800.000	16.800.000

m

BM BJC
Man

Historiska data

Utveckling enligt årsredovisningar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Samtliga belopp i tusental kronor								
Nettoomsättning	2 342	2 326	2 342	2 360	2 360	2 360	2 360	2 358
avgifter	2 218	2 251	2 262	2 262	2 262	2 262	2 262	2 262
parkeringsplatser	77	75	69	98	98	98	98	96
övriga intäkter	48		11					
Resultat efter finansiella poster	-374	-450	-586	-501	114	13	9	131
Eget kapital, tkr	69 984	69 534	68 932	68 431	68 545	68 558	68 567	68 698
balansomslutning	90 902	90 486	89 321	89 014	88 403	87 976	87 437	87 014
Taxeringsvärde	9 000	47 800	47 800	47 800	51 400	51 400	51 400	54 000
--- varav byggnader		37 000	37 000	37 000	39 000	39 000	39 000	40 000
Soliditet % (eget kapital/balansomslutning)	77	77	77	77	78	78	78	79
Årsavgift/m2 bostadsyta	707	717	721	721	721	721	721	721
Bankskuld/m2 bostadsyta	6 531	6 531	6 371	6 371	6 212	6 053	5 894	5 671
banklån	20 500	20 500	20 000	20 000	19 500	19 000	18 500	17 800
Skuldkvot (skuld/omsättning)	9	9	9	8	8	8	8	8
Kapitaltillskott från medlemmar (amortering)			500		500	500	500	700
Yttre fond					137	187	687	1 187

Framtiden

Underhållsplanen pekar mot genomsnittliga underhållskostnader om drygt 500.000 sek per år.

Under de första 20 – 25 åren är underhållskostnaderna ganska blygsamma för att på längre sikt stiga rejält i takt med husens förslitning då exempelvis byten av hissmaskineri, fläktar och annat tillkommer. Eftersom de som bor i husen nu skall vara med och stå för sin del av förslitningen betyder det att vi bör lägga undan drygt 500.000 sek per år (minus den summa som läggs på det planerade underhållet).

Prognosticerat kassaflöde

Belopp i tusental kronor	2017	2018	2019
Ingående balans likvida medel	1441	1 151	1221
Årsavgifter, tkr	2 262	2 262	2 262
Hysesintäkter, p-platser	98	98	98
Summa nettoomsättning	2 360	2 360	2 360
Driftkostnader	1 450	1 350	1 400
Kassaflöde före planerat underhåll	910	1 010	960
Planerat underhåll	0	40	40
Räntekostnader	200	300	350
Amorteringar	1 000	600	600
Nyupptagna lån	0	0	0
Kassaflöde för året	-290	70	-30
Utgående balans, likvida medel	1 151	1 221	1 191

Som tabellen ovan visar hade föreningen över 1.400.000 sek på bankkonton vid årsskiftet.

Handwritten signatures and initials:
 84 B7C
 [Signature]
 [Signature]

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt:

	Belopp
Balanserat resultat	-3 235 250
Årets resultat	131 197
Summa	-3 104 053
Disponeras för:	
Avsättning till fond	500 000
Balanseras i ny räkning	-3 604 053
Summa	-3 104 053

Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	70 615 000	687 319	-2 744 202	8 952
Disposition enl årsstämmobeslut			-491 048	-8 952
Avsättning yttre fond		500 000		
Årets resultat				131 198
Belopp vid årets slut	70 615 000	1 187 319	-3 235 250	131 198

BM BJC
Hm

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Nettoomsättning	2	2 358 400	2 359 410
Summa rörelseintäkter		2 358 400	2 359 410
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-1 208 265	-1 183 666
Administrativa kostnader	4	-147 980	-137 850
Personalkostnader och arvoden		-55 801	-54 092
Avskrivningar	5	-686 129	-686 128
Summa fastighetskostnader		-2 098 175	-2 061 736
Rörelseresultat		260 225	297 674
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 651	2 012
Räntekostnader		-130 678	-290 734
Resultat efter finansiella poster		131 198	8 952
Resultat före skatt		131 198	8 952
Årets resultat		131 198	8 952

BM BZ
AC
Hm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	85 450 619	86 132 268
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 480	8 960
		85 455 099	86 141 228
Summa anläggningstillgångar		85 455 099	86 141 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 041
Övriga fordringar		288	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	118 420	107 509
		118 708	111 586
Kassa och bank		1 440 694	1 184 332
Summa omsättningstillgångar		1 559 402	1 295 918
SUMMA TILLGÅNGAR		87 014 501	87 437 146

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser	70 615 000	70 615 000
Fond för yttre underhåll	1 187 319	687 319
	71 802 319	71 302 319

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust	-3 235 250	-2 744 202
Årets resultat	131 198	8 952
	-3 104 052	-2 735 250

Summa eget kapital	68 698 267	68 567 069
---------------------------	------------	------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10 9	17 800 000	18 500 000
		17 800 000	18 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		109 584	62 530
Skatteskulder		55 220	27 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	351 430	280 201
		516 234	370 077

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 014 501	87 437 146
---------------------------------------	--	------------	------------

RM B7C
Hm

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Tillämpning av de nya råden har inte haft någon effekt på företagets räkenskaper.
Belopp i kr om inget annat anges

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Eget kapital

Föreningen förvärvade tomträtten och en påbörjad husbyggnation genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag vars enda tillgång utgjordes av ovan sagda, ett s.k. paketerat köp. Till följd av då gällande redovisningsregler innebar det att fastigheten skrevs upp till marknadsvärde samtidigt som aktierna skrevs ner med motsvarande belopp. Uppskrivningen av fastigheten överfördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital och nedskrivningen av andelarna belastade den ansamlade förlusten i fritt eget kapital med motsvarande belopp. Föreningen har därför genom åren redovisat ett stort underskott till följd av nedskrivningen.

FAR SRS policygrupp har redogjort för ett annat sätt att hantera denna situation i Red U9 Bostadsrätters förvärv av fastigheter via bolag. Här visas på ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv som gör det enklare att förstå föreningens ekonomiska ställning. I årets bokslut har en justering skett så att redovisningen görs enligt denna modell.

Uppskjuten skatt

Föreningen har vid bildandet förvärvat aktier för 9 500 000 kr, s.k. paketering. Det finns därmed en uppskjuten skatteskuld som ej redovisas då den ej kommer att realiseras.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,75
-Maskiner och inventarier	20

Avskrivningsprocenten är ändrad f o m 2014-01-01 från 0,25 till 0,75 (2013-01-01 från 1 till 0,25)

Handwritten signatures and initials:
BFI BFE
Hm

Noter

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	2 261 784	2 261 640
P-platser	96 594	97 770
Övriga intäkter	22	
Summa	2 358 400	2 359 410

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	97 698	50 766
Snöskottning	81 937	75 385
Trädgårdsskötsel	5 511	22 969
Städning	75 750	86 615
Rep/underhåll	100 846	127 046
Fastighets El	39 428	33 135
Fjärrvärme	309 302	295 596
Vatten	64 547	57 787
Sophämtning	28 348	29 737
Tomträttsavgäld	312 512	312 512
Kabel-TV	27 908	27 904
Fastighetsförsäkring	26 974	26 302
Fastighetsavgift	27 896	27 346
Övrigt	9 608	10 567
Summa	1 208 265	1 183 667

Not 4 Administrativa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Revisionsarvode	19 625	19 250
Arvode kameral förvaltning	70 708	76 175
Övriga förvaltningskostnader	57 647	42 425
Summa	147 980	137 850

Not 5 Avskrivningar enligt plan

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnad	681 649	681 648
Inventarier	4 480	4 480
	686 129	686 128





Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 886 596	90 886 596
	90 886 596	90 886 596
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 754 328	-4 072 680
-Årets avskrivning enligt plan	-681 649	-681 648
	-5 435 977	-4 754 328
Redovisat värde vid årets slut	85 450 619	86 132 268
Taxeringsvärde byggnader:	40 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 000 000	12 400 000
	54 000 000	51 400 000

Not 7 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:	22 400	22 400
	22 400	22 400
-Vid årets början	-13 440	-8 960
-Årets avskrivning enligt plan	-4 480	-4 480
	-17 920	-13 440
Redovisat värde vid årets slut	4 480	8 960

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Com Hem	2 920	2 852
Länsförsäkringar	22 794	22 403
Telenor	4 125	4 125
Tomträttsavgäld	78 128	78 129
Övrigt	10 453	
Summa	118 420	107 509

Not 9 Låneskulder

	Ränta	Bindningstid	Skuld
Swedbank	0,472	3 månader	7 000 000
Swedbank	0,442	3 månader	6 500 000
Swedbank	0,67	2018-02-23	4 300 000
Summa			17 800 000

BM BFC



Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 500 000	20 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	20 500 000	20 500 000

Eventalförbindelser

Övriga eventalförbindelser	Inga	Inga
Summa eventalförbindelser	-	-

Not 11 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Sophämtning	7 471	6 925
Fortum, fjärrvärme	44 244	41 001
Snöröjning	10 670	7 141
Förutbetalda hyror	195 288	128 468
Styrelsearvoden	58 482	58 482
Revision	15 000	15 000
Räntor	11 116	19 729
Övrigt	9 159	3 455
Summa	351 430	280 201

mf

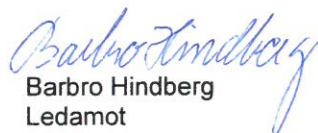
BM BZ
Mm

Underskrifter

Bagarmossen 2017- 03-21



Marcus Frenzel
Styrelseordförande



Barbro Hindberg
Ledamot



Pedro Cortes
Ledamot



Bo Mannby
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- 03-24



Karin Pettersson, BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Naturporten, org.nr. 769615-8901.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Naturporten 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Naturporten 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 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 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 24 / 3 2017



Karin Pettersson

BoRevision AB