

Årsredovisning

för

Brf Tors Mur

716421-9151

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Tors Mur, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-10-15.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Tor 6 från Familjebostäder 1994. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2026-06-30. Tomträttsavgälden uppgår till 509 tkr/år.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 42 bostadsrätter samt 5 hyresrätter. Den totala boytan är 3 557 kvm. Boytan bostadsrätter är 3 218 kvm och hyresrätter 339 kvm.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter:

1 st 1 rok
10 st 2 rok
24 st 3 rok
7 st 4 rok

Lägenhetsfördelning hyresrätter:

3 st 2 rok
2 st 3 rok

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 59,6 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 102 000 tkr varav byggnadsvärde 37 000 tkr och markvärde 65 000 tkr. Värdeår är 1975.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. *40*

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 1994-09-08.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgift 2016 uppgick till 454 kr/kvm.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Mattias Högström, ordförande
Mattias Ström, kassör
Sara Andersson, sekreterare
Maths Söderberg
Paula Forgård

Suppleanter:

Caroline Stangerholt
Andrii Savchenko

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Pettersson, BoRevision AB

Interna revisorer:

Martin Lindkvist

Valberedning

Anneli Bodin, sammankallande
Anita Norlander
Jan Löfgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbetet med en långsiktig förvaltning av fastighet och ekonomi präglad av god kvalitet och professionalism. I linje med denna inriktning har styrelsen anlitat extern expertis för större frågor gällande löpande skötsel och större projekt.

Från och med den 1 januari 2016 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare i Fastum UBC Förvaltning AB.

Upphandling av konsult hjälp för byte av undercentral påbörjades under året.

MP

Upphandling av löpande trädgårdsskötsel påbörjades under året.

OVK-besiktning genomfördes med godkänt resultat under året.

En underhållsplan upprättades av en extern konsult togs i bruk under året. Denna underhållsplan skall ligga till grund för framtida planering av underhåll.

Ekonomi

Avgiften sänktes per 1 januari 2016.

Föreningen har idag drygt 12.9 miljoner kronor i likvida medel inklusive avräkningskonto hos ekonomisk förvaltare och inga långfristiga lån. Föreningens ekonomiska ställning är därmed god även om föreningen för räkenskapsåret gör en förlust före avskrivningar. Föreningen har dessutom fem hyresrätter.

Styrelsens plan för kommande året är att se över värmekostnaderna som, tillsammans med tomträttsavgälden, är den största enskilda kostnadsposten. Ett byte av undercentral kan eventuellt minska värmekostnaderna.

Ny tomträttsavgälda om 509 tkr/år gäller till och med 2026-06-30.

Då föreningens ekonomiska ställning är mycket god planeras inga förändringar av avgifterna trots årets förlust.

Byte av undercentral bör minska föreningens värmekostnader och därmed ha en positiv inverkan på det framtida resultatet. En framtida höjning av Riksbankens reporänta kan utöver detta eventuellt öka föreningens ränteintäkter.

Bostadshyrorna kommer under 2017 att följa direktiven från Hyresnämnden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 80 (76) medlemmar. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 919 | 2 017 | 1 898 | 1 900 |
| Resultat efter finansiella poster | -255 | -826 | -143 | -1 679 |
| Soliditet (%) | 98,5 | 98,9 | 99,3 | 99,3 |


Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning. 

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 15 684 771 | 18 235 078 | 258 000 | -2 473 067 | -826 490 | 30 878 292 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -826 490 | 826 490 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -255 315 | -255 315 |
| Belopp vid årets utgång | 15 684 771 | 18 235 078 | 258 000 | -3 299 557 | -255 315 | 30 622 977 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 299 557 |
| årets förlust | -255 315 |
| | -3 554 872 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 306 000 |
| ianspråk fond yttre underhåll | -24 969 |
| i ny räkning överföres | -3 835 903 |
| | -3 554 872 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. *mf*

| Resultaträkning | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 915 275 | 2 017 488 |
| Övriga rörelseintäkter | | 10 751 | 28 635 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 926 026 | 2 046 123 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 770 861 | -2 506 115 |
| Administrationskostnader | 4 | -182 867 | -187 091 |
| Personalkostnader | 5 | -68 234 | -44 716 |
| Avskrivningar | 6, 7, 8 | -210 988 | -210 988 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 232 950 | -2 948 910 |
| Rörelseresultat | | -306 924 | -902 787 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 51 609 | 76 297 |
| Summa finansiella poster | | 51 609 | 76 297 |
| Resultat efter finansiella poster | | -255 315 | -826 490 |
| Årets resultat | | -255 315 | -826 490 |

W

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 17 725 993 | 17 894 497 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 7 | 164 442 | 187 609 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 64 015 | 83 332 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 954 450 | 18 165 438 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 954 450 | 18 165 438 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 2 512 |
| Övriga fordringar | 9 | 297 479 | 137 232 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 219 750 | 188 836 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 517 229 | 328 580 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 12 608 745 | 12 726 056 |
| Summa kassa och bank | | 12 608 745 | 12 726 056 |
| Summa omsättningstillgångar | | 13 125 974 | 13 054 636 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 080 424 | 31 220 074 |

30

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 919 849

33 919 849

Fond för yttre underhåll

258 000

258 000

Summa bundet eget kapital

34 177 849

34 177 849

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 299 557

-2 473 067

Årets resultat

-255 315

-826 490

Summa fritt eget kapital

-3 554 872

-3 299 557

Summa eget kapital

30 622 977

30 878 292

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

166 486

61 038

Övriga skulder

0

20 356

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

290 961

260 388

Summa kortfristiga skulder

457 447

341 782

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 080 424

31 220 074

30

Kassaflödesanalys

| | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -255 315 | -826 490 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 210 988 | 210 988 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 5 479 | 7 346 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -38 848 | -608 156 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 2 512 | -2 512 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -24 655 | 28 268 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 105 448 | 39 395 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 10 217 | 66 096 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 54 674 | -476 909 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Kostnadsföring investering | | 0 | 238 356 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | 238 356 |
| Årets kassaflöde | | 54 674 | -238 553 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 12 845 749 | 13 084 302 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 12 900 423 | 12 845 749 |

238

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Avsnittsindelningar 2015/2016 har korrigerats. Vissa notdifferanser mot ÅR 2015 förekommer pga av korrigeringen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|----------------------|--------|
| Byggnad och tomträtt | 120 år |
| Inventarier | 10 år |
| Bredband | 10 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2016 | 2015 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 460 076 | 1 562 583 |
| Kabel-TV och bredband | 55 836 | 58 524 |
| Hysesintäkter bostäder | 399 363 | 396 381 |
| | 1 915 275 | 2 017 488 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 41 388 | 66 179 |
| Trädgårdsskötsel | 4 112 | 1 665 |
| Städkostnader | 58 917 | 57 000 |
| Hyra av entrémattor | 25 619 | 23 309 |
| Snöröjning/sandning | 12 500 | 27 903 |
| Hisskostnader | 30 336 | 30 808 |
| Reparationer | 125 712 | 959 134 |
| Planerat underhåll | 24 969 | 0 |
| Fastighetsel | 90 356 | 83 184 |
| Uppvärmning | 532 196 | 494 502 |
| Vatten och avlopp | 105 488 | 89 114 |
| Avfallshantering | 52 015 | 61 115 |
| Försäkringskostnader | 61 524 | 57 653 |
| Självrisker | 8 366 | 0 |
| Tomträttsavgäld | 497 650 | 486 400 |
| Kabel-tv | 29 898 | 12 192 |
| Bredband | 55 836 | 55 957 |
| Förbrukningsinventarier | 9 945 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 4 035 | 0 |
| | 1 770 862 | 2 506 115 |

Not 4 Administrationskostnader

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift | 59 596 | 58 421 |
| Porto | 3 675 | 2 852 |
| Revisionsarvode | 18 125 | 18 125 |
| Ekonomisk förvaltning | 63 970 | 75 606 |
| Bankkostnader | 1 015 | 0 |
| Konsultarvoden | 0 | 13 475 |
| Underhållsplan | 20 500 | 0 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 4 950 | 4 950 |
| Övriga poster | 11 036 | 13 662 |
| | 182 867 | 187 091 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2016 | 2015 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 44 500 | 30 000 |
| Övriga arvoden | 8 000 | 4 800 |
| Sociala avgifter | 15 734 | 9 916 |
| | 68 234 | 44 716 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 20 220 482 | 20 690 504 |
| Inköp | 0 | 22 769 |
| Omklassificering till reparation | 0 | -261 125 |
| Omklassificering till bredband | 0 | -231 666 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 220 482 | 20 220 482 |
| Ingående avskrivningar | -2 325 985 | -2 178 371 |
| Omklassificeringar | 0 | 44 057 |
| Årets avskrivningar | -168 504 | -191 671 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 494 489 | -2 325 985 |
| Utgående redovisat värde | 17 725 993 | 17 894 497 |

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden bredband | 231 666 | 0 |
| Omklassificering från byggnad | 0 | 231 666 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 231 666 | 231 666 |
| Ingående avskrivningar | -44 057 | -20 890 |
| Årets avskrivningar | -23 167 | -23 167 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -67 224 | -44 057 |
| Utgående redovisat värde | 164 442 | 187 609 |

Not 8 Inventarier

| | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 193 161 | 193 161 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 193 161 | 193 161 |
| Ingående avskrivningar | -109 829 | -90 512 |
| Årets avskrivningar | -19 317 | -19 317 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -129 146 | -109 829 |
| Utgående redovisat värde | 64 015 | 83 332 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 717 | 11 280 |
| Skattefordran | 5 084 | 6 259 |
| Avräkningskonto förvaltare | 291 678 | 119 693 |
| | 297 479 | 137 232 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Kabel TV | 12 662 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 56 493 | 59 530 |
| Bredband | 9 306 | 7 706 |
| Tomrättsavgäld | 127 225 | 121 600 |
| Ekonomisk förvaltning | 14 064 | 0 |
| | 219 750 | 188 836 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 44 500 | 30 000 |
| Sociala avgifter | 14 000 | 9 916 |
| Fastighetsel | 9 295 | 8 494 |
| Fjärrvärme | 77 042 | 69 402 |
| Kabel TV | 3 166 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 142 958 | 119 692 |
| Ekonomisk förvaltning | 0 | 9 317 |
| Avfallshantering | 0 | 6 555 |
| Ersättning lgh 699 | 0 | 7 012 |
| | 290 961 | 260 388 |

mf

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av undercentral planeras att utföras under första halvåret 2017. Avtal med en konsult för hjälp med upphandling, projektering med mera har tecknats tidigt under 2017.

Föreningens hissar kommer sannolikt att vara i behov av renovering alternativt utbyte inom de närmaste åren och styrelsen har därför beställt en extern hissanalys för att få underlag till att genomföra detta projekt.

Byte av kvarvarande gamla fönster på plan 5 planeras att genomföras under 2017.


Föreningen avser att genomföra en stamspolning för att kontrollera funktion och säkerställa att eventuella problem med avloppsstammarna upptäckts och åtgärdas vid behov.

Föreningens likvida medel om drygt 12,9 mkr inklusive avräkningskonto hos ekonomisk förvaltare bör mer än väl täcka ovannämnda projekt.

Not Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 1 683 000 | 1 683 000 |
| | 1 683 000 | 1 683 000 |

Stockholm den 28 april 2017



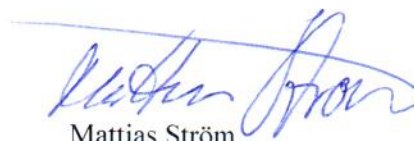
Mattias Högström



Maths Söderberg



Paula Forgård



Mattias Ström



Sara Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats
BoRevision AB

1/5 2017



Karin Pettersson
Revisor

Martin Lindkvist
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tors Mur, org.nr. 716421-9151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tors Mur för år 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 föreningens resultat och ställning.

Em M

BoRevision

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisions sed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghande 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vald vid namn av den ordinarie föreningsstämman.

Anmärkningar

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 1 maj 2017



Karin Pettersson
BoRevision AB



Martin Lindqvist
Förtroendevald revisor