



Årsredovisning 2016

Brf Mjölner 3

Org.nr 769616-4792

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Mjölnerbacken 33 A, 174 48 SUNDBYBERG

Mail: styrelsen@mjolner3.se

www.mjolner3.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under 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.

Föreningens fastighet, Vikingen 3 i Sundbybergs kommun förvärvades 2008-11-03.

Föreningens fastigheter består av 2 flerbostadshus på adress Mjölnerbacken 31-34. Fastigheten byggdes 1985 och har värdeår 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6191 kvm, varav 5748 kvm utgör lägenhetsyta och 443 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

36 st 2 rum och kök
34 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 72 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Fastigheten ingår i gemensamhetsförläggningen Vikingen GA:1 som består av befintlig parkeringsanläggning på fastigheten Lidret i enlighet med anläggningsbeslut deltar fastigheterna Vikingen 1-7 med vardera en andel om 1/7. Detta medför att fastigheten Vikingen 3 omsätter intäkter men även kostnader för drift och underhåll motsvarande 1/7.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig till 2028. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av två hissar	2015
Trapphusrenovering	2015
Renoverat badrummen i två hyresrätter	2015
Reparerat fuktskada på vind i nr 31	2015
Tätat fasadfogar och lagat trasiga tegelpannor	2015
Energisparåtgärder	2014
Åtgärdad brister i förskolans lekpark	2014
Renovering tvättstuga	2014
Nya vitvaror hyresrätter	2014
OVK	2013-14
Källarrenovering 31-32 pga brand	2012-13
Undercentral/ventilation	2012-13

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med City fastighetsförvaltning AB. Den ekonomiska förvaltningen har hanterats av Deloitte AB. Verksamheten inom fastighetsekonomi överläts 2017-02-01 till Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-04-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-04-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms län och Sundbybergs kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 105 medlemmar. Nyttillkomna

medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som avgått under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 108. Under året har 10 överlåtelser skett och 1 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 10 bostadshyresgäster.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulla Mardini	ledamot/ordf.
Marja-Leena Lundqvist	ledamot/sekr.
Hanna Smed	ledamot/vice ordf.
Jan-Olof Lindquist	ledamot/kassör
Hussein Saraf	ledamot
Anna Ceder	suppleant

Till revisor har Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema AB, valts.

Valberedningen består av Carl Ebers och Anita Lönnberg, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är -2 929 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -4 923 kr. Föreningen har haft stora kostnader för underhåll under de senaste åren och under 2016 var dessa något lägre än 2015. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnad för slutförd installation av nya hissar som skett under året, årets kostnad för detta har varit ca 1 446 kkr.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 1 068 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -1 861 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 1 861 Kkr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser ändras det negativa kassaflödet som föreningen hade i fjol till ett positivt flöde med 1 057 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som har inbringat 2,9 Mkr. Inga amorteringar har gjorts under året.

Under året har föreningen tagit kostnader för vattenskada i en hyresrätt i port 32 där badrummet har totalrenoverats. Föreningen har också stått för renovering av en hyresrätt inför försäljning, vilken skedde under 2016.

Årsavgifterna har under året höjts med 3 %. Den nya avgiften började gälla 2016-04-01.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Slutförd installation av nya hissar i alla trapphus	1446
Slutmålning av trapphus, ommålning och iordningsställande av barnvagnsförråd i de gamla maskinrummen.	78
Renoverat badrummen i två hyresrätter i Mjölnerbacken 32 samt lagt nya golv och målat tak i en av hyresrätterna	323
Bytt ut utebelysningen till nya ledlampor	36
Byggt om park och planteringar mellan Mjölnerbacken 33-34 och 51-52 och uteplats vidbaksidan av Mjölnerbacken 34	133
Bytt ut del av maskinpark i tvättstugan	162
Stamspolat	104
Kanalrensning av ventilation	101
Renovering av hyresrätt inför försäljning	899

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 831 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering badrum i 2 hyresrätter	2017	390
Ny gatsten utanför entréer och övriga portingångar samt vid uppställningsplatserna för cyklar	2017	260
Måla om plåttak ovanför entréer	2017	32
Utbyte av maskinparken i tvättstugan	2017	175
OVK-besiktning	2017	74
Renovering badrum m.m. i 3 hyresrätter	2018	650
Stamspolning	2019	100
Måla vindskivor och detaljer op husfasaderna	2019	150

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 267 937	13 248 365		1 218 045	-8 450 914	-4 923 215	64 360 218
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond				-990 150	990 150		
lanspråktagande yttre fond							
Balanseras i ny räkning					-4 923 215	4 923 215	
Upplåtelser	1 045 620	1 879 380					2 925 000
Kapitaltillskott							
Årets resultat						-2 928 964	-2 928 964
Belopp vid årets utgång	64 313 557	15 127 745	0	227 895	-12 383 979	-2 928 964	64 356 254

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	4 485	4 358	4 243	4 202	4 345
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 929	-4 923	1 423	1 620	670
Soliditet, %	63,6	64,0	65,0	60,0	60,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	619	590	583	566	550
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 163	7 277	7 397	8 315	8 433
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 796	12 789	12 790	12 833	12 835
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,39	1,59	3,34	3,99	4,19
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,9	38,0	38,0	41,0	41,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-12 383 980
Årets resultat	-2 928 964
	-15 312 944
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	224 409
lanspråktagande av yttre fond	-452 304
I ny räkning överföres	-15 085 049
	-15 312 944

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

9

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 392 136	4 339 763
Övriga rörelseintäkter		92 799	18 190
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 484 935	4 357 953
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-5 460 600	-7 272 297
Övriga externa kostnader	4	-269 719	-257 939
Personalkostnader	5	-114 216	-114 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 067 903	-1 064 676
Summa rörelsens kostnader		-6 912 438	-8 709 083
Rörelseresultat		-2 427 503	-4 351 130
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		145	135
Räntekostnader		-501 606	-572 220
Summa finansiella poster		-501 461	-572 085
Resultat efter finansiella poster		-2 928 964	-4 923 215
Årets resultat		-2 928 964	-4 923 215

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	93 428 589	94 468 518
Inventarier, verktyg och installationer	7	254 700	121 049
Summa materiella anläggningstillgångar		93 683 289	94 589 567

Summa anläggningstillgångar

93 683 289

94 589 567

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 496	5 637
Övriga fordringar		18 498	18 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	205 460	161 418
Summa kortfristiga fordringar		225 454	185 408

Kassa och bank

7 217 170

6 160 230

Summa omsättningstillgångar

7 442 624

6 345 638

SUMMA TILLGÅNGAR

101 125 913

100 935 205

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

79 441 302

76 516 302

Yttre fond

227 895

1 218 045

Summa bundet eget kapital

79 669 197

77 734 347

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 383 980

-8 450 914

Årets resultat

-2 928 964

-4 923 215

Summa fritt eget kapital

-15 312 944

-13 374 129

Summa eget kapital

64 356 253

64 360 218

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

36 000 000

36 000 000

Summa långfristiga skulder

36 000 000

36 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

154 850

16 622

Aktuell skatteskuld

5 092

3 928

Övriga skulder

52 195

51 871

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

557 523

502 566

Summa kortfristiga skulder

769 660

574 987

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

101 125 913

100 935 205

9

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 427 503	-4 351 130
Avskrivningar	1 067 903	1 064 676
Erhållen ränta mm	145	135
Erlagd ränta	-501 606	-572 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 861 061	-3 858 539
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 141	24 589
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-44 187	4 046
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	138 228	16 274
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	56 444	11 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 706 435	-3 801 854
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-161 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-161 625	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 045 620	1 017 895
Upplåtelseavgifter	1 879 380	1 852 105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 925 000	2 870 000
Förändring av likvida medel	1 056 940	-931 854
Likvida medel vid årets början	6 160 230	7 092 084
Likvida medel vid årets slut	7 217 170	6 160 230

9

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 4 - 10 %

Inventarier 10% - 20 %

Installation 10 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 268 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostadsrätter	3 071 151	2 919 722
	Hyresintäkter bostäder	785 854	870 189
	Hyresintäkter lokaler	517 350	518 374
	Hyresintäkter förråd	2 700	2 700
	Intäkter bredband/internet	4 800	5 300
	Intäkter kabel-tv	4 200	4 637
	Övriga ersättningar från hyresgäster	6 081	18 841
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 392 136	4 339 763

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel och städ	161 944	138 981
	Fastighetsel	177 485	186 927
	Fjärrvärme	632 152	591 183
	Vatten	179 928	180 849
	Sophämtning	148 186	181 076
	Reparationen och underhåll	3 599 833	5 475 059
	Försäkringspremier	48 689	47 966
	Fastighetsskatt/avgift	150 930	144 202
	Bredband och kabel-tv	130 754	128 454
	Övriga driftkostnader	230 699	197 600
	Summa driftkostnader	5 460 600	7 272 297

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	119 656	115 276
	Ekonomisk förvaltning, extra	1 250	3 588
	Revisionsarvode	32 501	27 094
	IT-tjänster	1 701	2 548
	Konsultarvoden	4 273	7 606
	Övriga försäljningskostnader	62 720	66 600
	Övriga externa kostnader	47 618	35 227
	Summa övriga externa kostnader	269 719	257 939

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	88 600	89 000
	Arbetsgivaravgifter	25 616	25 171
	Summa personalkostnader	114 216	114 171

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	100 376 464	100 376 464
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 376 464	100 376 464
	Ingående avskrivningar	-5 907 946	-4 868 017
	Årets avskrivningar	-1 039 929	-1 039 929
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 947 875	-5 907 946
	Utgående redovisat värde	93 428 589	94 468 518
	Redovisat värde byggnader	74 136 257	75 176 186
	Redovisat värde mark	19 292 332	19 292 332
	Summa redovisat värde	93 428 589	94 468 518

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	74 803 000	75 965 000
varav byggnader:	47 192 000	48 392 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	191 286	191 286
	Inköp	161 625	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 911	191 286
	Ingående avskrivningar	-70 237	-45 490
	Årets avskrivningar	-27 974	-24 747
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 211	-70 237
	Utgående redovisat värde	254 700	121 049

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	45 507	39 558
	Bredband och Låssystem	88 620	88 620
	Kabel TV	16 486	16 049
	Övriga förutbetalda kostnader	54 847	17 191
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 460	161 418

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering efter 5 år	36 000 000	36 000 000
	Summa långfristiga skulder	36 000 000	36 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Swedbank	Rörligt 3 mån	0,47		18 000 000
Swedbank	2019-08-23	2,15		18 000 000
Summa			0	36 000 000
Summa långfristiga skulder				36 000 000

9

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fjärrvärme	81 084	73 274
	El	16 927	14 417
	Övriga upplupna kostnader	58 590	40 975
	Förutbetalda hyror och avgifter	338 939	311 614
	Upplupna räntekostnader fastighetslån	61 983	62 286
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	557 523	502 566

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
	Summa ställda säkerheter	48 000 000	48 000 000

Sundbyberg 2017-03-14


Ulla Mardini


Hanna Smedh

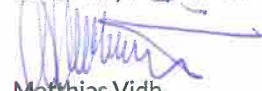

Jan-Olof Lindqvist


Hussein Saraf


Marja-Leena Lundquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2017.

Baker Tilly Mapema AB


Matthias Vidh
Godkänd revisor Far



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mjölner 3, org.nr 769616-4792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mjölner 3 för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån





dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mjölner 3 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.





Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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 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 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 24 mars 2017

Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR

