

Årsredovisning för
Brf Luthags-City

717600-1522

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Luthags-City, 717600-1522 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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

Byggnaderna, som uppfördes 1963-1966, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 76:1. Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens byggnader utgörs av tre 2-6 våningshus med 51 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen har även 6 kontorslokaler samt 10 butikslokaler varav de flesta är upplåtna som bostadsrätt. Till byggnaderna hör också källarlokalerna samt ett storgarage.

Den totala bostadsytan är 4277 kvm, lokalytan 5106 kvm, garage och förråd 4450 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12	1 rum och kök
10	3 rum och kök
18	4 rum och kök
4	5 rum och kök
5	6 rum och kök
2	8 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp baserat på upprättad underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1965.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

- 1995 Nya luftbehandlingsaggregat för kontor o butik på Skolgatan.
- 1996 Nya luftbehandlingsaggregat för kontor o butiker Sturegatan.
- 1998 Bildäcket på innergården tätas och får ny asfaltbeläggning.
- 2000 Nya fönster i samtliga lägenheter, dock inte balkongpartierna.
- 2004 Bredbandsinstallation genomförs i fastigheten.
- 2007 Enreduce installeras för driftsoptimering av värmen.
- 2008 Styr belysning monteras i samtliga trapphus.
- 2009 Första hissen byggs om Stureg. 4B.
- 2010 Samtliga pumpar till värmesystemet byts ut med nya ventiler till radiatorkretsen.
- 2010 Fönster-byten till butiker på innergården inleds.
- 2011 Stamrenoveringen avslutad med nya vatten, avlopps- och dagvattenledningar samt totalrenovering av bad- och vc-rum.
- 2011 Nya luftbehandlingsaggregat till kontor o restaurang på Sysslomansgatan samt garaget.
- 2011 Ombyggnad av hiss Sysslomansg. 15B.
- 2011 Nya fönster till större kontor Skolg. - Sysslomansg.

F

TB AL
M JE
W RAN

2011 Nya glaspartier i två lokaler på Sturegatan
2012 Nya entrédörrar samt nytt kontrollpasserssystem
2012 Nya glaspartier till lokal på Sysslomansgatan
2013 Installation av nytt system för tvättstugebokning
2015 Nya glaspartier i två lokaler Sturegatan
2015 Ny ventilation och nytt undertak i hyreslokal Sturegatan
2015 Ombyggnad två hissar Sturegatan 2B och 4A
2016 Ombyggnad två hissar Sturegatan 2A och Sysslomansgatan 15A

Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsskötsel och lokalvård har utförts av Sweax.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2015-10-02.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är 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. Under året har tre andrahandsuthyrningar beviljats. Stadgarna medger att en avgift motsvarande 10 % av ett prisbasbelopp får tas ut vid uthyrning i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser 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 minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Wenster	Ordförande
Jens Ellingsen	Vice ordförande
Anita Ericsson	Sekreterare
Roine Nordensten	Ledamot, vicevärd
Björn Johansson	Ledamot
Staffan Söderqvist	Suppleant
Caroline Boivie Åman	Suppleant
Mia Skogö	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ordförande och vice värd två i förening.

- Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Helmerskog, Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Maria Haraldsson, suppleant, Grant Thornton
Tomas Brundin, Intern revisor

#

TB AA
M JB
W Re

Valberedning
David Samuelsson
Kaleb Kifleyesos

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgifterna för 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 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2017. Budgeten visar på ett negativt resultat om närmare 9,4 miljoner kronor. Detta då föreningen har stora renoveringar och förbättringar inplanerade under året.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Entreprenör för balkongprojektet är utsedd och arbetena påbörjas kring 1 april 2017 och avslutas under hösten samma år.

På extra stämman den 14 december 2016 togs beslut om att köpa in Uppsala Akademiförvaltnings kontorslokaler Sturegatan 2-4 för 15 miljoner kronor. Lokalerna ska byggas om till lägenheter med bostadsrätt.

- Planerad verksamhet kommande år

Planering påbörjas för lägenhetsprojektet då övertagande sker den 1 oktober 2017 och inflyttning i lägenheterna beräknas ske i slutet av 2018. I samband med ombyggnad av lägenheterna kommer samtliga kvarvarande fönster en trappa upp att bytas ut.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	83	85
Tillkommande medlemmar	4	5
Avgående medlemmar	-3	-7
Summa	84	83

Att 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.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	6 430	6 436	6 105	5 976
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 178	-1 288	977	-5
Soliditet %	27	29	33	31
Underhållsfond, tkr	1 669	1 539	561	893
Genomsnittlig skuldränta, %	1,5	1,6	2,2	3,2
Lån per kvm totalyta, kr	3 047	3 138	2 399	2 459
Taxeringsvärde, tkr	117 200	94 400	94 400	94 400

#

TB
M
W

Den totala ytan omfattar såväl bostäder som lokaler. Ytan har ändrats mellan år 2015 och 2016.
Definitioner av nyckeltal framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Ej inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	3 200 000	269 430	1 538 608	8 984 143	-1 287 929	12 704 253
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			130 000			130 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-1 417 928	1 287 929	-130 000
Ej inbetalda insatser						
Årets resultat					-1 177 808	-1 177 808
Belopp vid årets utgång	3 200 000	269 430	1 668 608	7 566 215	-1 177 808	11 526 445

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	7 566 215
årets resultat	-1 177 809
Totalt	6 388 406
<i>Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att</i>	
reserveras till fond för yttre underhåll	130 000
i ny räkning överförs	6 258 406
Totalt	6 388 406

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

P

TB AB
W R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 430 175	6 400 939
Övriga rörelseintäkter		258 684	35 005
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 688 859	6 435 944
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-6 126 325	-5 970 350
Övriga externa kostnader		-259 285	-299 194
Personalkostnader	4	-362 983	-332 112
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-676 895	-682 431
Summa rörelsekostnad		-7 425 488	-7 284 087
Rörelseresultat		-736 629	-848 143
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 606	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 785	-439 830
Summa finansiella poster		-441 179	-439 786
Resultat efter finansiella poster		-1 177 808	-1 287 929
Resultat före skatt		-1 177 808	-1 287 929
Årets resultat		-1 177 808	-1 287 929

#

TB
W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 007 706	38 684 600
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	179 719
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 007 706</u>	<u>38 864 319</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 007 706</u>	<u>38 864 319</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61 174	522
Övriga fordringar		55 160	73 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>126 587</u>	<u>58 775</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		242 921	132 790
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>321 652</u>	<u>321 652</u>
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		321 652	321 652
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>3 731 873</u>	<u>4 419 408</u>
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 731 873	4 419 408
Summa omsättningstillgångar		<u>4 296 446</u>	<u>4 873 850</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>42 304 152</u>	<u>43 738 169</u>

ff

*23/12/16
L. R.*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 200 000	3 200 000
Ej inbetalda insatser		269 430	269 430
Fond för yttre underhåll		1 668 608	1 538 608
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 138 038	5 008 038
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 566 215	8 984 143
Årets resultat		-1 177 808	-1 287 929
<i>Summa fritt eget kapital</i>		6 388 407	7 696 214
Summa eget kapital		11 526 445	12 704 252
Långfristiga skulder	8	27 684 900	28 538 100
Övriga skulder till kreditinstitut		27 684 900	28 538 100
<i>Summa långfristiga skulder</i>		27 684 900	28 538 100
Kortfristiga skulder		903 200	903 200
Övriga skulder till kreditinstitut		903 200	903 200
Leverantörsskulder		676 621	293 442
Skatteskulder		119 628	25 224
Övriga skulder		8 764	133 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 384 594	1 140 285
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 092 807	2 495 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 304 152	43 738 169

#

TS
WAD

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-736 629	-848 143
Erhållna räntor	1 606	44
Erlagda räntor	-442 785	-439 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	856 613	682 432
	<u>-321 195</u>	<u>-605 497</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-321 195	-605 497
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-110 132	4 034
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	596 992	-429 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165 665	-1 031 048
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		4 000 000
Amortering av låneskulder	-853 200	-803 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-853 200	3 196 800
Årets kassaflöde	-687 535	2 165 752
Likvida medel vid årets början	4 419 408	2 253 656
Likvida medel vid årets slut	3 731 873	4 419 408

#

TB Almqvist
W@K

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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>År</i>
Byggnader	67
Renoveringar	67
Markanläggningar	20
Säkerhetssystem	15
Ventilation	25
Inventarier, verktyg och installationer	5

#

B. Almqvist
W. Q. Q.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror	260 781	254 174
Hyror lokal, moms	926 003	857 708
Garage och p-platser	388 200	389 328
Årsavgifter	1 455 185	1 455 186
Årsavgifter lokaler	3 325 009	3 324 597
El	1 359	14 169
Värmeavgift	11 698	36 469
Kravavgift	2 040	1 800
Reparationsavgift	59 895	67 500
Öresutjämning	5	8
Summa	6 430 175	6 400 939

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	156 367	156 725
Städ	106 900	121 093
Övriga fastighetskostnader	124 084	71 301
Reparationer	636 329	449 135
Reparation byggnad	2 034 634	2 324 877
Serviceavtal	255 657	264 320
El	430 034	388 163
Fjärrvärme	1 384 085	1 343 875
Vatten	103 943	110 604
Sophämtning	83 524	82 531
Fastighetsförsäkring	88 937	77 152
Bredband	68 007	55 952
Kabel-Tv	87 155	81 229
Fastighetsskatt	566 669	443 393
Summa	6 126 325	5 970 350

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	49 220	64 640
Löner	258 000	225 500
Totala löner och ersättningar	307 220	290 140
Sociala avgifter enligt lag och avtal	55 763	41 972
Övriga personalkostnader	-	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	362 983	332 112

F

[Handwritten signatures]

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	46 832 080	46 832 080
	<u>46 832 080</u>	<u>46 832 080</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-8 147 479	-7 470 579
- Årets avskrivning enligt plan	-676 895	-676 900
	<u>-8 824 374</u>	<u>-8 147 479</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	38 007 706	38 684 601

Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	66 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark:	51 200 000	41 400 000
	<u>117 200 000</u>	<u>94 400 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	67 000 000	56 400 000
Lokaler:	50 200 000	38 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	217 197	217 197
Utgående anskaffningsvärde	<u>217 197</u>	<u>217 197</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-217 197	-211 666
- Årets avskrivning enligt plan	-	-5 531
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-217 197</u>	<u>-217 197</u>
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början, balkongprojekt	179 719	179 719
- Årets anskaffning, balkonger		0
- Årets aktivering		
- Kostnadsförs enligt K2	-179 719	
Summa	0	179 719

#

TB
WAC

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Nordea	2,04	2017-04-19	463 200	10 328 100	10 791 300
Nordea	1,00	2019-02-20	200 000	7 200 000	7 350 000
Nordea	0,94	2018-03-21	160 000	7 160 000	7 320 000
Nordea	1,70	2020-09-21	80 000	3 900 000	3 980 000
Totalt			903 200	28 588 100	29 441 300

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	29 873 000	29 873 000
Summa ställda säkerheter	29 873 000	29 873 000

Eventalförpliktelser

Inga

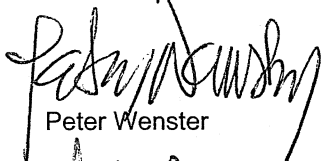
Inga

#

TB
Z
M
NO
WDR

Underskrifter

2017-04-07



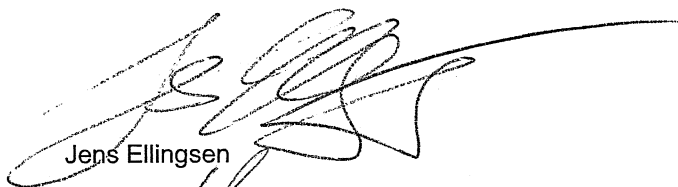
Peter Wenster



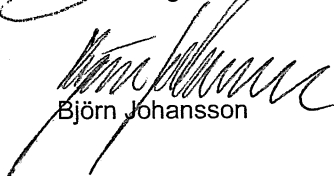
Anita Ericsson



Roine Nordensten

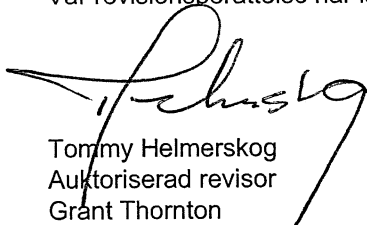


Jens Ellingsen



Björn Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10



Tommy Helmerskog
Auktoriserad revisor
Grant Thornton



Tomas Brundin
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Luthags-City
Org.nr. 717600-1522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luthags-City 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.

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 förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 förtroendevalde 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 föreningens 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 Brf Luthags-City för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Uppsala den 10/4 2017

Tommy Helmerskog
Auktoriserad revisor

Tomas Brundin
Förtroendevald revisor