

Årsredovisning för
Brf Geringslådan
769618-7520

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

Handwritten signatures and initials:
AZ, REX, JH

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Geringslådan (769618-7520) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Geringslådan 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Majrovägen 1, 3 och 5 samt Lingvägen 122. Bostadsrättsföreningen Geringslådan byggdes år 2009. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sätt säte i Stockholms kommun.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)	Bostadsrättsyta (kvm)
49	lägenheter, bostadsrätt	4035	3872

På föreningens fastighet finns 35 parkeringsplatser, 18 carportplatser och 17 markplatser varav 34 hyrs ut till medlemmar och 1 hyrs ut externt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-31. På stämman deltog medlemmar från 27 lägenheter, dessutom representerades ytterligare 6 lägenheter med fullmakt. Totalt fanns alltså representanter från 33 av föreningens 49 lägenheter på plats.

Styrelsen har utgjorts av:

Idha Kjellberg	Ledamot (Ordförande, fastighet invändigt)
Rani Lindvall Kotta	Ledamot (Sekreterare, parkeringar)
Andreas Lindell	Ledamot (Ekonomiansvarig, hemsida)
Linn Hultman	Ledamot (Brandskyddsansvarig, innergård, sopstation)

Nadja Hakobyan Suppleant (Medlemsansvarig)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen. Detta innebär att alla avtal som tecknas av föreningen måste skrivas under av minst två i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 29 protokollförda sammanträden, varav 12 styrelsemöten, 16 övriga möten (då bara en eller ett fåtal i styrelsen deltagit) samt 1 stämma.

1

AL RUK
JK
CF

Revisor har varit Jonas Svensson, Ernst & Young, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lili Briese (sammankallande), Stefan Olsson och Lennart Lindahl.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2013	Slipning och lackning av samtliga entréer utvändigt.
2014	Målning av entreplan i samtliga trapphus.
2014	Omdragning av VV och VVC, genomfört som garantiärende av byggherren då ursprunglig lösning inte var korrekt utförd.
2015	Byte av styrskofoder i samtliga hissar.
2015	Byte av korgdörrmotor på Majrovägen 1 och Lingvägen 122.
2016	Rengöring och injustering av ventilationssystem samt byte av köksfläktfilter.
2016	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomförd och godkänd, nästa blir 2022.
2016	Spolning av samtliga avloppsstick, horisontella och vertikala.
2016	Investering i brandskydd: brandsläckare, utrymningsskyltar och brandvarnare till allmänna utrymmen samt kompletterande brandtätningar genomförda.

Planerade större underhålls- och investeringsåtgärder i närtid

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2017	Slipning och målning av cykelskjul
2017	Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter (om stämman godkänner detta)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete under 2016 handlade till stor del om att komma till avslut med byggherren Besqab kring tidigare konstaterade byggfel samt den pågående utredningen kring ett misstänkt byggfel rörande avloppen i ett antal enskilda lägenheter. Utredningen kring avloppen sköts av företaget Avloppsteknik, som under 2016 filmat ett antal avloppsstammar, och även kommer hjälpa oss med analys av materialet. Det var även Avloppsteknik som genomförde spolningen av samtliga avloppsstammar under 2016.

Ett arbete har även gjorts för att ta fram arbetsrutiner kring ett systematiskt brandskyddsarbete i föreningen. Styrelsen turas nu om att ett antal gånger under året gå ronder och kontrollera gemensamma ytor såsom trapphus och vindar, samt kontrollerar den brandskyddsutrustning som köpts in under 2016 då samtliga vindar och tvättstugan har försetts med seriekopplade brandvarnare och utrymningsskyltar och trapphusen samt tvättstugan med brandsläckare.

Under året uppdagades det att det har funnits ett fel på föreningens elmätare sedan inflytt, vilket gjort att föreningens elräkningar har legat på mycket lägre belopp än vad de borde ha gjort. Mätaren är nu lagad och föreningen dåvarande elhandelsbolag Fortum har kommit med krav på betalning i efterhand. Efter förhandlingar kommer föreningen att betala mellanskillnaden av de senaste tre årens uträknade förbrukning retroaktivt, genom en räntefri avbetalningsplan. Totalt handlar det om ca 102.000 kronor. I samband med detta har föreningen även sett över avtalet för elhandel och sen slutet av 2016 bytt till Vattenfall, något som kommer att minska elkostnaden framöver.

2

RUX
JH
2

Från och med 2017-01-01 har vi även justerat avtalet med företaget som sköter trappstädning för att minska på kostnaderna.

Styrelsen har även fortsatt att lägga ner mycket kraft på att förfina och fylla på mer information i föreningens underhållsplan för att i god tid ha kontroll över framtida utgifter och kunna planera arbete i fastigheten på bästa sätt. Till första hand med anledning av detta arbete och det underhållsbehov vi ser på fem år sikt, så valde styrelsen även att höja årsavgifterna med 7% vid årsskiftet 2016/2017. Detta var den första höjningen sen årsskiftet 2012/2013.

Den 2016-12-15 löpte bindningstiden på ett av föreningens tre lån ut och efter förhandlingar med ett antal banker valde vi att även fortsättningsvis behålla detta hos Nordea, nu med räntan 2,60% under 8 år framåt. Detta är en del av vår taktik att sprida ut löptiderna på lånen så att de inte alla löper ut samtidigt. Samma datum löpte även en av föreningens två swappar ut.

Stämman 2016 gav enhälligt styrelsen mandatet att skriva under ett till stämman bifogat avtal mellan föreningen och byggherren Besqab på att samtliga besiktningpunkter är avhjälpta, att Besqab ska betala ut ekonomisk kompensation till föreningen för tidigare och framtida merkostnader på grund av byggfel samt kompensation till ett antal boende som under ombyggnad av värmesystemet drabbades av olägenheter. Detta under förutsättning att det då nyligen uppdagade avloppsproblemet kunde anses avklarat, något som inte uppnåddes under 2016.

Stämman 2016 godkände även en motion som gick ut på att föreningens sopstation ska utökas med kärl för insamling av förpackningar av kartong, plast och metall. Införandet av detta har styrelsen dock valt att lägga på is tills vi är färdiga med förhandlingarna med Besqab samt vet mer om det misstänkta byggfelet i ett antal lägenheters avlopp.

Den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) som genomfördes under 2016 blev godkänd, nästa sådan måste göras under 2022.

Medlemsinformation

Totalt har det skett 6 stycken överlåtelse av lägenheter.

Vid årets början var antalet medlemmar 76 st. Under året har 7 stycken tillkommit samt 9 stycken avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 74 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Lars Lundström Service AB.

Föreningen har även löpande avtal med följande leverantörer:

Ren Standard har anlitats för trappstädning
Wahlings Installationsservice AB har anlitats för att sköta om föreningens undercentral, alltså värme- och ventilationssystemet.

↓

RLK
HJ
G

Föreningen har ett löpande avropsavtal med EMJ Service för snöröjning av taken om behov uppstår.

Schindler Hiss AB underhåller och utför service på föreningens hissar.

De boende i föreningen har själva hjälpts åt att sköta trädgårdsskötseln

Styrelsen har löpande under året besiktigat föreningens fastighet. Avtal har setts över, för att föreningen ska ha så fördelaktiga och effektiva avtal som möjligt.

Ekonomi

Arsavgifterna och framtida underhåll

Arsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, amortering, skatter och driftskostnader. Avgifterna avvägs i första hand utifrån ett kassaflödesperspektiv (hur mycket pengar som kommer in jämfört med hur mycket pengar som betalas ut i år) och ett underhållsperspektiv.

När det i en framtid är dags att utföra större underhåll på fastigheten kommer föreningen att ha amorterat av på det ursprungliga lånet, vilket skapar utrymme att finansiera nödvändigt större underhåll genom upptagande av nya lån. För löpande underhåll används det årliga kassaflödet i första hand.

Avgifterna höjdes från och med 2017-01-01 med 7 procent, i första hand för att täcka upp för framtida underhållsbehov då en större översyn av underhållsplanen gjorts.

Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring. Det är ännu för tidigt att uttala sig om 2018.

Avskrivningar

Föreningen tillämpar sedan 2014 en linjär avskrivningsmodell (istället för som tidigare en progressiv avskrivningsmodell), där vi kommer att skriva av 1% av fastighetens värde per år under 100 år.

Detta får till följd att föreningen från och med 2014 kommer att redovisa ett **bokföringsmässigt underskott** i våra årsredovisningar. Detta har dock ingenting med föreningens kassaflöden, eller uttag av årsavgifter, att göra.

Viktigt att notera är att vi har en god ekonomi där det i praktiken inte påverkar vår förenings situation när det gäller likviditeten, det vill säga tillgången på pengar, eller föreningens möjlighet att betala räkningarna.

2

AL
JH
RUX
JA

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 343	3 321	3 328	3 392
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 197	-807	-617	232
Soliditet (%)*	67,9 %	68,2 %	68,1 %	68,2 %
Årsavgift / m2 bostadsrättsyta (kr)	803	803	803	803
Lån / m2 bostadsrättsyta (kr)	10 223	10 327	10 507	10 549

*) Soliditet beräknas enligt formeln Eget kapital / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 605 000		247 916	-1 068 898	-807 787	87 784 018
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			60 591	-60 591		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		
Balanseras i ny räkning				-807 787	807 787	
Årets resultat					-1 357 273	-1 357 273
Belopp vid årets utgång	88 605 000		308 507	-1 129 488	-1 357 273	86 426 746

7

AC
RUK
JL

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 129 488
Årets resultat	-1 357 273
Totalt	<u>-2 486 761</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	69 115
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-2 555 876</u>
Totalt	<u>-2 488 761</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. Beloppen anges i SEK. Beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Framtidsfrågor

Det stora fokuset i styrelsens arbete kommer under 2017 fortsatt att ligga på att komma till rätta med det misstänka byggelet i ett antal lägenheters avlopp, och tillsammans med byggherren lösa detta på bästa möjliga sätt för föreningen.

Det på stämman 2016 beslutade införandet av sopsortering vid föreningens sopstation ligger på is tills vidare, väntande på ovan punkt.

Flera medlemmar har efterfrågat någon form av insynsskydd vid grillplatsen mot Lingvägen, det finns ännu inget beslut från en stämma kring detta.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

I januari 2017 startade föreningen med övervakning av våra parkeringsytor i samarbete med Q-Park. Detta efter att under en längre tid haft problem med sophämtningar, något som entreprenören skyllt på felparkerade bilar.

I februari 2017 undertecknade styrelsen ett reviderat avtal med Besqab angående avhjälpna besiktningspunkter och ersättning till föreningen och ett antal boende. Detta avtal är identiskt med det som stämman 2016 enhälligt godkände, förutom att den befintliga besiktningspunkten rörande avloppssystemet undantags i det nya avtalet och alltså fortfarande är levande. Besqab kommer nu att betala ut 480 000 kronor till föreningen för att täcka tidigare kostnader föreningen haft samt framtida ökade kostnader för underhåll av avloppsledningar i bottenplattan. Av dessa pengar ska 264 336 kr vidarebetalas till de som vid tillfället för ombyggnad av föreningens värmesystem bodde i bottenvåningen. Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med den sista kvarvarande besiktningspunkten under våren.

2

Rink
AL
2/17

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 343 103	3 321 394
Övriga rörelseintäkter	3	6 910	253
Summa rörelseintäkter		3 350 013	3 321 647
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 905 927	-1 502 465
Övriga externa kostnader	5	-29 138	-42 379
Personalkostnader och arvoden	6	-161 252	-173 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 950	-1 103 950
Summa rörelsekostnader		-3 200 267	-2 821 874
Rörelseresultat		149 746	499 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		420	1 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 507 439	-1 308 736
Summa finansiella poster		-1 507 019	-1 307 561
Resultat efter finansiella poster		-1 357 273	-807 788
Resultat före skatt		-1 357 273	-807 788
Skatter			
Årets resultat		-1 357 273	-807 787

2

AL RUK
JH
CD

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	126 560 500	127 657 000
Inventarier, maskiner och installationer	8	14 900	22 350
Summa materiella anläggningstillgångar		126 575 400	127 679 350
Summa anläggningstillgångar		126 575 400	127 679 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		30 760	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 611	57 012
Summa kortfristiga fordringar		99 371	57 012
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	583 587	1 034 916
Summa kassa och bank		583 587	1 034 916
Summa omsättningstillgångar		682 958	1 091 928
SUMMA TILLGÅNGAR		127 258 358	128 771 278

2

AL RIX
JK
88

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 605 000	88 605 000
Fond för yttre underhåll		308 507	247 916
Summa bundet eget kapital		88 913 507	88 852 916
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 129 488	-261 111
Årets resultat		-1 357 273	-807 787
Summa fritt eget kapital		-2 486 761	-1 068 898
Summa eget kapital		86 426 746	87 784 018
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 585 000	39 985 000
Summa långfristiga skulder		39 585 000	39 985 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	400 000	340 000
Leverantörsskulder		91 016	178 854
Skatteskulder		61 471	30 405
Övriga skulder		38 850	5 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		655 275	447 760
Summa kortfristiga skulder		1 246 612	1 002 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 258 358	128 771 278

7

RUX
H
9/18

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

2

RLK
12/11/16

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 109 704	3 109 704
Hyror	221 427	191 024
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 972	20 675
Övriga hyresintäkter	-	-9
	<u>3 343 103</u>	<u>3 321 394</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	6 910	253
Summa	<u>6 910</u>	<u>253</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	56 202	62 256
Städning	98 063	98 944
Tillsyn, besiktning, kontroller	52 242	22 930
Trädgårdsskötsel	11 906	-
Snöröjning	57 212	44 510
Reparationer	200 712	165 239
El	154 221	12 732
Uppvärmning	421 048	401 112
Vatten	54 296	67 536
Sophämtning	48 024	55 637
Försäkringspremie	62 006	58 300
Fastighetsavgift bostäder	31 066	30 405
Övriga fastighetskostnader	22 848	21 916
Kabel-tv/Bredband/IT	155 472	155 472
Förvaltningsarvode ekonomi	86 056	82 601
Panter och överlåtelser	7 962	21 783
Juridiska åtgärder	12 876	6 050
Övriga externa tjänster	10 627	10 247
	<u>1 542 839</u>	<u>1 317 670</u>
Underhåll		
VA/Sanitet	163 033	-
Ventilation	67 625	-
Hissar	-	58 115
Byggnad	113 467	50 876
Gård	-	75 804
Dränering	18 963	-
	<u>342 088</u>	<u>124 795</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 905 927</u>	<u>1 502 465</u>

✓

RUK
AL
OK
OK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	325	210
Konsultarvode	3 563	18 794
Revisionarvode	25 250	23 375
Summa	29 138	42 379

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	122 700	131 700
Sociala kostnader	38 552	41 380
	161 252	173 080

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 650 000	109 650 000
-Mark	20 800 000	20 800 000
	130 450 000	130 450 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 793 000	-1 696 500
-Årets avskrivning enligt plan	-1 096 500	-1 096 500
	-3 889 500	-2 793 000
Redovisat värde vid årets slut	126 560 500	127 657 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	52 000 000	51 000 000
Mark	20 200 000	17 800 000
	72 200 000	68 800 000
Bostäder	72 200 000	68 800 000
Lokaler	-	-
	72 200 000	68 800 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 250	37 250
	37 250	37 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 900	-7 450
-Årets avskrivning enligt plan	-7 450	-7 450
	-22 350	-14 900
Redovisat värde vid årets slut	14 900	22 350

2

RUK
2016-12-31

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Sparkonto	5 656	50 989
Sparkonto	-	203 770
Avräkningskonto Fastighetsägarna	577 931	780 157
Summa	583 587	1 034 916

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Nordea hypotek		1,15%	12 201 666	-160 000	12 361 666
Nordea hypotek	2024-11-13	2,60%	13 981 666		13 981 666
Nordea hypotek			-	-13 981 668	13 981 668
Swedbank Hypotek	2023-01-25	2,11%	13 801 668	13 981 668	-
			39 985 000	-160 000	40 325 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-400 000		-340 000
			39 585 000		39 985 000

Finansiella instrument

Föreningen har tecknat ramavtal med Nordea Markets om följande räntederivat:

Swap	T.o.m.	Belopp	Fast ränta
Ränteswap 1043702/1318786	2018-09-17	13 981 668	3,42%
	Summa	13 981 668	

En ränteswap är ett fristående finansiellt instrument som skall beskattas på återbetald ränta.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 945 000	41 945 000
Summa ställda säkerheter	41 945 000	41 945 000

1

RUK
AL RUK
OR

Not 12 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

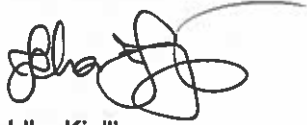
Se förvaltningsberättelse

✓

Kuc
alt
20

Underskrifter

Stockholm 2017-04-20



Idha Kjellberg



Andreas Lindell

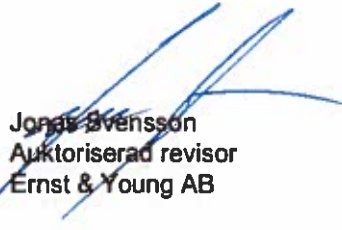


Rani Lindvall Kotta



Linn Hultman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-05-01



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

AL RIK
JK
JK

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Geringslådan org.nr 769618-7520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geringslådan för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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





Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Geringslådan 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Uppsala 15 2017

Ernst & Young AB

Jonas Svénson
Auktoriserad revisor