



# Årsredovisning 2016

Brf Vattenmyntan

Org. 769622-8076

AS  
MH

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Brf Vattenmyntan, Stensövägen 16, 138 30 Älta

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@agentiaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentiaforvaltning.se)

[www.agentiaforvaltning.se](http://www.agentiaforvaltning.se)

CAF  
HH

# 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**, Nacka Älta 14:105 i Nacka kommun förvärvades 2011-09-01.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Stensövägen 16-18. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 337 kvm, varav 2 873 kvm utgör lägenhetsyta och 464 kvm garageyta. I föreningen finns 36 parkeringsplatser varav 20 i garage.

### Lägenhetsfördelning

9 st 2 rum och kök  
19 st 3 rum och kök  
8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

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

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Wahlings Installations AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2011-03-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-09-15. Föreningen har antagit nya stadgar 2016-04-18, som för närvarande är hos Bolagsverket för registrering.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 55 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 57. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Strandberg	Ordförande
Anders Friberg	Sekreterare
Margareta Hjelmstad	Kassör
Göran Frisk	Ledamot
Eric Andersson	Ledamot
Freddy Bülow Willumsen	Suppleant
Stellan Lundin	Suppleant

Till **revisor** har Ola Trané, BoRevision i Sverige AB valts, och till revisorssuppleant har Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB valts.

**Valberedningen** består av Ulla Nordén och Anne-Marie Thunqvist varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Originalköksluckorna uppvisade brister i form av bubblor i färgen. Morbodal har bytt alla defekta luckor i 24 lägenheter.

Föreningen har gjort en extraamortering på 500.000 på sina långfristiga lån.

Föreningens resultat för år 2016 är -279 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -316 Kkr. Förändringen beror främst på föreningens räntekostnad under året varit lägre än tidigare år.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 902 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 623 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 623 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med 49 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har gjort en extra amortering på 500 kkr. Totalt har föreningen amorterat 763 Kkr.

Föreningen har under året ändrat debitering av varmvattenförbrukning. Istället för debitering enligt faktiskt förbrukning debiteras hushållen utifrån lägenhetsyta. Därmed höjdes avgiften för varje lägenhet med 17 kr per kvm/år. Detta kommer att utvärderas under 2017.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 25 kr/kvm boarea. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	42 824 000	46 396 000	143 650	-462 940	-315 800	88 584 910
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			71 825	-71 825		
Balanseras i ny räkning				-315 800	315 800	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-278 830	-278 830
<b>Belopp vid årets utgång</b>	42 824 000	46 396 000	215 475	-850 565	-278 830	88 306 080

CAF  
MH

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kk	2 178 036	2 199 369	2 174 979	2 104 416
Resultat efter finansiella poster, Kk	-278 830	-315 800	-524 066	204 776
Soliditet, %	76,94	76,54	76,34	76,37
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 055	9 229	9 320	9 412
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 906	14 906	14 906	14 906
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,96	2,54	2,92	3,03
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,8	23,3	23,4	23,4

\* 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	-850 566
Årets resultat	-278 830
	<hr/>
	-1 129 396
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	143 650
I ny räkning överföres	-1 273 046
	<hr/>
	-1 129 396

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.

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 178 036	2 199 369
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 178 036</b>	<b>2 199 369</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-894 968	-785 334
Övriga externa kostnader	4	-96 304	-105 802
Personalkostnader	5	-44 612	-44 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 741	-901 741
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 937 625</b>	<b>-1 837 129</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>240 411</b>	<b>362 240</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		45	236
Räntekostnader		-519 286	-678 276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-519 241</b>	<b>-678 040</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-278 830</b>	<b>-315 800</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-278 830</b>	<b>-315 800</b>

CAF  
MH

# BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	113 900 777	114 802 518
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 900 777</b>	<b>114 802 518</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>113 900 777</b>	<b>114 802 518</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 123
Fordran Entreprenören		15 350	0
Övriga fordringar		86	10 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24 356	51 032
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>39 792</b>	<b>70 173</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>819 946</b>	<b>868 904</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>859 738</b>	<b>939 077</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 760 515</b>	<b>115 741 595</b>

# BALANSRÄKNING

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

89 220 000

89 220 000

Yttre fond

215 475

143 650

**Summa bundet eget kapital**

**89 435 475**

**89 363 650**

#### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-850 566

-462 941

Årets resultat

-278 830

-315 800

**Summa fritt eget kapital**

**-1 129 396**

**-778 741**

**Summa eget kapital**

**88 306 079**

**88 584 909**

#### Långfristiga skulder

8

Fastighetslån

25 752 460

26 515 100

**Summa långfristiga skulder**

**25 752 460**

**26 515 100**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

262 640

262 640

Leverantörsskulder

82 862

33 411

Aktuell skatteskuld

20 970

21 620

Övriga skulder

0

20 511

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

335 504

303 404

**Summa kortfristiga skulder**

**701 976**

**641 586**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**114 760 515**

**115 741 595**

WAF  
MH



# KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	240 411	362 240
Justeringar för avskrivningar	901 741	901 741
Erhållen ränta mm	45	236
Erlagd ränta	-519 286	-678 276
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>622 911</b>	<b>585 941</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	9 123	-9 123
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	21 258	108 953
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	49 451	-14 457
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	10 939	-118 459
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>713 682</b>	<b>552 855</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-762 640	-262 640
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-762 640</b>	<b>-262 640</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-48 958</b>	<b>290 215</b>
Likvida medel vid årets början	868 904	578 689
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>819 946</b>	<b>868 904</b>

LAF  
MH

## 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 oförändrade 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	100 år	1%
---------	--------	----

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningens bostäder är för närvarande undantagna från fastighetsavgift, då fastigheten åsatts värdeår 2013. För lokaler beskattas föreningen idag med 1% av taxeringsvärdet.

#### Föreningens 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 830 564	1 830 564
	Hysesintäkter p-platser	68 100	53 100
	Hysesintäkter garage	140 793	147 248
	Avgift bredband	95 040	95 040
	VA bostäder	43 246	48 447
	Övriga intäkter	293	493
	Tillval	0	24 477
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 178 036</b>	<b>2 199 369</b>

CAF  
MH

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fastighetsskötsel	35 340	19 730
	Gemensamhetsanläggningar	60 055	55 306
	Löpande underhåll	22 751	1 141
	Övrig skötsel	146 211	135 342
	Fastighetsel	132 126	129 052
	Fjärrvärme	212 717	133 508
	Vatten/avlopp	111 235	130 766
	Sophantering	35 964	36 132
	Fastighetsförsäkring	11 561	10 568
	Fastighetsskatt	10 160	10 810
	Bredband/Kabel-tv	93 651	93 636
	Vattenavläsning	5 220	5 089
	Förbrukningsmaterial/inventarier	17 976	17 614
	Bevakning och jour	0	6 640
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>894 968</b>	<b>785 334</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Arvode ekonomisk förvaltning	66 176	63 752
	Revisionsarvode	13 125	-7 500
	Kostnad för stämmor och möten	9 760	4 100
	Bankkostnader	3 020	2 577
	Förbrukningsmaterial	0	68
	Övriga externa tjänster	4 223	3 328
	Konsultarvoden	0	15 000
	Element för vidarefakt	0	24 477
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>96 304</b>	<b>105 802</b>
<b>Not 5</b>	<b>Styrelsearvode</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Styrelsearvode	37 637	36 787
	Sociala kostnader	6 975	7 465
	<b>Summa styrelsearvode</b>	<b>44 612</b>	<b>44 252</b>

CAF  
MH

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	116 700 000	116 700 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 700 000	116 700 000		
	Ingående avskrivningar	-1 897 482	-995 741		
	Årets avskrivningar	-901 741	-901 741		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 799 223	-1 897 482		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 900 777</b>	<b>114 802 518</b>		
	Redovisat värde byggnader	87 374 867	88 276 608		
	Redovisat värde mark	26 525 910	26 525 910		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>113 900 777</b>	<b>114 802 518</b>		
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	53 016 000	49 281 000		
	varav byggnader:	41 016 000	38 081 000		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	7 283	9 680		
	Upplupen intäkt VA	0	16 875		
	Vidarefakturering	0	24 477		
	Övriga förutbetalda kostnader	17 073	0		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>24 356</b>	<b>51 032</b>		
Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	1 050 560	1 050 560		
	Amortering efter 5 år	24 701 900	25 464 540		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 752 460</b>	<b>26 515 100</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2017</b>	<b>2016-12-31</b>
	Stadshypotek	2018-03-01	3,14	6 300	8 976 375
	Stadshypotek	2020-03-01	1,10	6 300	8 476 375
	Stadshypotek	2020-03-01	1,32	250 040	8 562 350
	<b>Summa</b>			<b>262 640</b>	<b>26 015 100</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>262 640</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>25 752 460</b>

CAF  
MH

## NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	177 731	163 280
	Upplupen kostnad el	13 326	11 094
	Upplupen kostnad fjärrvärme	28 282	19 913
	Upplupen kostnad revision	13 125	13 125
	Upplupet styrelsearvode	26 266	26 019
	Upplupna sociala avgifter	8 253	8 175
	Upplupna räntekostnader	40 677	54 537
	Upplupen kostnad GA	20 708	7 261
	Övriga upplupna kostnader	7 136	0
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>335 504</b>	<b>303 404</b>

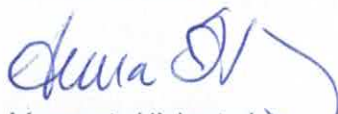
### Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 500 000</b>	<b>27 500 000</b>

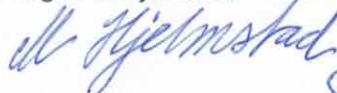
Nacka

25 april 2017

Anna Strandberg



Margareta Hjelmstad



Anders Friberg



Göran Erisk



Eric Andersson



MIN

revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2017.

BoRevision i Sverige AB



Ola Trané

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan, org.nr. 769622-8076

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenmyntan för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattenmyntan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2017

Ola Trané

BoRevision AB