

Årsredovisning

BRF ARKEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769618-5912

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ARKEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om
inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 23:16 i Uppsala kommun. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetens adress är Sägargatan 6-8 i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
–	13	25	20	7	1

Total tomtarea:

Total bostadsarea:

2 304 m²

5 764 m²

Årets taxeringsvärde

Föregående års taxeringsvärde

127 332 000 kr

126 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar via Bolander & Co.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	Teknisk förvaltning
Upplands Boservice	Fastighetsservice
Alliance Plus	Städning
Upplands Boservice	Snöröjning
Otis	Hissavtal
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Vattenfall	El
Uppsala Fjärrvärme	Fjärrvärme
Uppsala Vatten	Vatten
Ragn-Sells AB	Sophämtning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Torget som förvaltar gemensamhetsanläggningen Uppsala Kungsängen GA:17. Föreningen är även delaktig i Samfälligheten Spolen 14-16 som förvaltar gemensamhetsanläggningen Uppsala Kungsängen GA:16.

Efter den senaste stämman 2016-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Bore Dahlberg	Ordförande	Stämman
Anders Arovelius	Sekreterare	Stämman
Arvid Torbjörn Karlsson	Ledamot	Stämman
Rosa Viola Rådman	Ledamot	Stämman
Jan-Erik Westman	Ledamot	Stämman
Kjell Eriksson	Ledamot	Stämman
	Avgått	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Agneta Riesenfeld		Stämman
Julia Patey		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Thomas Helander	Intern revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den sänktes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 10 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 530 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 135 tkr och planerat underhåll för 202 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i 2015 och visar på ett underhållsbehov på 250 tkr per år.

Versamhetsberättelse 2016

Föreningens ekonomi är mycket god.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat. De nya avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan hänföras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	113
Lokaler	35
Gemensamma utrymmen	3
Installationer	51

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade finansiella kostnader samt lägre avskrivningskostnader.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för reparationer samt underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 316% till 340%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 328 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 715 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8).

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	3 872	4 143	3 751	3 693	4 273
Resultat efter finansiella poster	- 613	- 661	- 655	514	1 180
Balansomslutning	196 998	197 850	198 535	199 544	201 963
Soliditet	73%	73%	73%	73%	71%
Likviditet	340%	316%	261%	183%	104%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	530	530	530	573	624
Ränta, kr/m ²	186	255	290	333	346
Lån, kr/m ²	9 247	9 282	9 310	9 336	9 348

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	142 420 000	628 908	1 162 574	- 661 102
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 661 102	661 102
Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna		172 920	- 172 920	
Reservering underhållsfond		77 080	- 77 080	
Anspråkstagande av underhållsfond		- 44 521	44 521	
Årets resultat				- 612 846
Vid årets slut	142 420 000	834 387	295 993	- 612 846

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	
Årets resultat före fondförändring	295 993
Summa underskott	-612 846
	<u>-316 853</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	-172 920
Avsättning till underhållsfond utöver stadgar	-77 080
Anspråkstagande av underhållsfond	<u>202 429</u>
Att balansera i ny räkning	-364 424

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 872 231	4 142 539
Övriga rörelseintäkter	3	225 352	227 240
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 097 584	4 369 779
Rörelsekostnader			
Driftkostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 119 447	-1 688 061
Personalkostnader	5	- 110 235	- 215 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 90 304	- 96 880
Summa rörelsekostnader	7	-1 328 090	-1 564 867
		-3 648 076	-3 565 684
Rörelseresultat		449 508	804 095
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 095	9 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 072 449	-1 474 210
Summa finansiella poster		-1 062 354	-1 465 196
Resultat efter finansiella poster		- 612 846	- 661 101
Årets resultat		- 612 846	- 661 101

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	193 494 775	194 813 440
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	9 425
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>193 494 775</u>	<u>194 822 865</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>193 494 775</u>	<u>194 822 865</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	3 697	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>71 471</u>	<u>186 261</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>75 168</u>	<u>186 261</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	<u>3 427 733</u>	<u>2 841 322</u>
Summa kassa och bank		<u>3 427 733</u>	<u>2 841 322</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 502 901</u>	<u>3 027 583</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>196 997 676</u>	<u>197 850 448</u>

1/12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 420 000	142 420 000
Underhållsfond		834 387	628 908
Summa bundet eget kapital		<u>143 254 387</u>	<u>143 048 908</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		295 993	1 162 574
Årets resultat		- 612 846	- 661 102
Summa fritt eget kapital		<u>- 316 853</u>	<u>501 472</u>
Summa eget kapital		<u>142 937 534</u>	<u>143 550 380</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut			
Summa långfristiga skulder	15	<u>53 029 143</u>	<u>53 341 040</u>
		53 029 143	53 341 040
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder	15	267 808	159 704
Skatteskulder	16	195 674	133 282
Övriga skulder	17	95 320	110 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 256	42 565
Summa kortfristiga skulder	18	<u>421 941</u>	<u>512 967</u>
		1 030 999	959 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>196 997 676</u>	<u>197 850 448</u>

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2124
Inventarier	Linjär	Färdigavskriven	

Avskrivningsmetoden har ändrats från procentuellt till linjär från och med 2016. Då avskrivningstiden förändrats från 100 till 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

12

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 053 454	3 053 388
Hyror, lokaler	94 976	91 500
Hyror, garage	591 928	591 928
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 858	-
Rabatter	- 254 454	-
Vattenavgifter	115 728	123 042
Elavgifter	272 460	282 681
	<u>3 872 231</u>	<u>4 142 539</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
IT-avgifter	217 800	217 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 57	-
Inkassointäkter	900	-
Övriga rörelseintäkter	6 709	9 440
	<u>225 352</u>	<u>227 240</u>
Not 4 Driftkostnader		
Reparationer	135 002	105 813
Underhåll	202 429	44 521
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	43 320	52 000
Vägavgifter, arrende	188 878	152 489
Försäkringspremier	41 028	37 193
Kabel- och digital-TV	264 927	293 813
Fastighetsskötsel	50 793	54 930
Trädgårdsskötsel	11 371	13 728
Städning gemensamma utrymmen	62 031	21 876
Obligatoriska besiktningar	84 193	48 551
Bevakningskostnader	3 865	-
Drift och förbrukning, övrigt	24 417	-
Förbrukningsmateriel	45 883	5 565
Förbrukningsinventarier	-	5 066
Vatten	123 790	137 650
El	410 133	348 797
Uppvärmning	340 842	290 150
Sophantering och återvinning	86 543	75 919
	<u>2 119 447</u>	<u>1 688 061</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode		
Lokalkostnader	72 424	86 866
IT-kostnader	1 000	—
Juridiska kostnader	370	—
Arvode, yrkesrevisorer	1 597	—
Möteskostnader	9 298	16 860
Övriga förvaltningskostnader	6 400	—
Representation	2 153	9 686
Kontorsmateriel	1 255	—
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 396	—
Medlems- och föreningsavgifter	2	—
Köpta tjänster	5 599	—
Konsultarvoden	1 976	102 464
	5 765	—
	<u>110 235</u>	<u>215 876</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 391	71 271
Föreningsvald revisor	5 000	—
Summa	<u>71 391</u>	<u>71 271</u>
Sociala kostnader	18 913	16 481
Övriga personalkostnader	—	9 128
	<u>90 304</u>	<u>96 880</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 318 665	1 550 330
Inventarier och verktyg	9 425	14 537
	<u>1 328 090</u>	<u>1 564 867</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 278	9 014
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 817	—
	<u>10 095</u>	<u>9 014</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 066 119	1 474 210
Övriga räntekostnader	1 330	—
Övriga finansiella kostnader	5 000	—
	<u>1 072 449</u>	<u>1 474 210</u>

12

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	155 033 000	155 033 000
Mark	43 167 000	43 167 000
	<u>198 200 000</u>	<u>198 200 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>198 200 000</u>	<u>198 200 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 386 560	-1 836 230
	<u>-3 386 560</u>	<u>-1 836 230</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 318 665	-1 550 330
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 705 225</u>	<u>-3 386 560</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>193 494 775</u>	<u>194 813 440</u>
Varav		
Byggnader	150 327 775	151 646 440
Mark	43 167 000	43 167 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	93 332 000	99 200 000
Mark	34 000 000	27 000 000
Totalt taxeringsvärde	<u>127 332 000</u>	<u>126 200 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	72 685	72 685
	<u>72 685</u>	<u>72 685</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>72 685</u>	<u>72 685</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 63 260	- 48 723
	<u>- 63 260</u>	<u>- 48 723</u>
Årets avskrivningar	- 9 425	- 14 537
Inventarier och verktyg	<u>- 9 425</u>	<u>- 14 537</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 72 685</u>	<u>- 63 260</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>-</u>	<u>9 425</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	3 697	-
	<u>3 697</u>	<u>-</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift		
Kredit Canal Digital	32 604	55 547
Hiss	–	72 825
Försäkring	–	11 262
Övriga förutbetalda kostnader	–	41 028
Förutbetald samfällighetsavgift	27 669	
	11 198	5 599
	<u>71 471</u>	<u>186 261</u>

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel		
Förvaltningskonto i Swedbank	2 273 274	2 423 968
	1 154 459	417 354
	<u>3 427 733</u>	<u>2 841 322</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	53 296 951	53 500 744
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	- 267 808	- 159 704
	<u>53 029 143</u>	<u>53 341 040</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL 0,99%		2016-06-30		13 970 000	34 926	13 935 074
STADSHYPOTEK AB (PUBL 0,99%		2017-03-30		7 970 000	9 963	7 960 037
STADSHYPOTEK AB (PUBL 2,24%		2017-06-30		13 865 222	69 852	13 795 370
STADSHYPOTEK AB (PUBL 0,99%		2019-06-30		3 970 000	19 900	3 950 100
STADSHYPOTEK AB (PUBL 0,99%		2019-06-30		13 725 522	69 152	13 656 370
				53 500 744	203 793	53 296 951

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 267 808 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 071 232 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 51 957 911 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Övriga skulder till kreditinstitut

267 808 159 704

Not 16 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder		
	195 674	133 282
	<u>195 674</u>	<u>133 282</u>

Not 17 Skatteskulder

Skatteskulder		
	95 320	110 510
	<u>95 320</u>	<u>110 510</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader		
Upplupna elkostnader	978	2 153
Upplupna värmekostnader	49 208	38 327
Upplupna revisionsarvoden	44 694	39 133
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 000	16 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	46 450	—
	<u>267 612</u>	<u>417 354</u>
	421 941	512 967

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa ställda panter

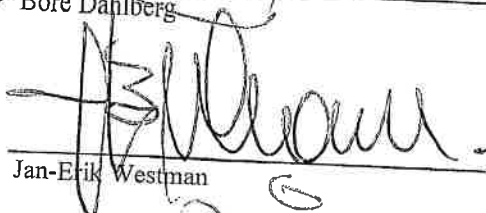
55 880 000	55 880 000
<u>55 880 000</u>	<u>55 880 000</u>

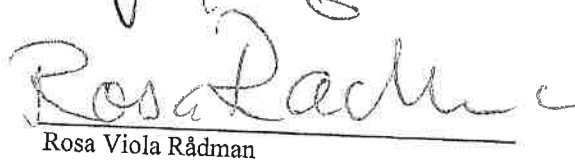
Uppsala den 2017-05-09

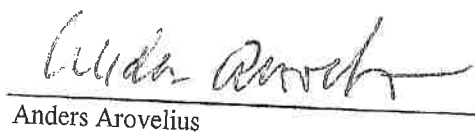
2016-12-31

2015-12-31

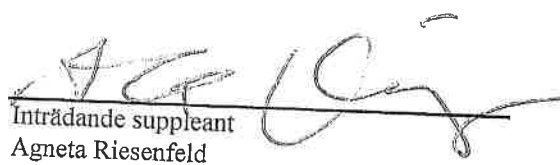

Bore Dahlberg


Jan-Erik Westman

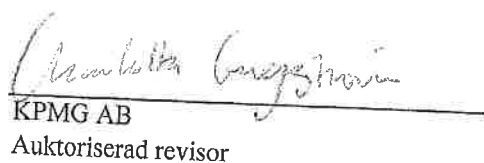

Rosa Viola Rådman

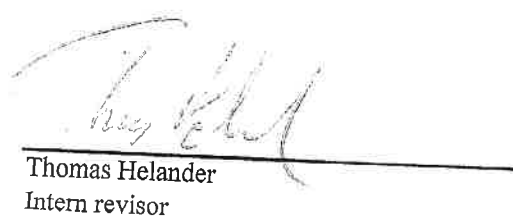

Anders Arovelius


Arvid Torbjörn Karlsson


Inträdande suppleant
Agneta Riesenfeld

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2017


KPMG AB
Auktoriserad revisor


Thomas Helander
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arken, org. nr 769618-5912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arken för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 upplýs, 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

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Lekmannarevisorns 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 Arken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 förlöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

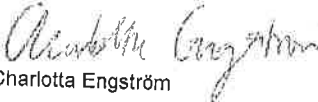
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 revisors 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 19 maj 2017

KPMG AB


Charlotta Engström
Auktoriserad revisor


Thomas Helander
Lekmannars revisor