

Årsredovisning för

Brf Pelikanen 5

769607-9917

Räkenskapsåret

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



Årsredovisning för
Brf Pelikanen
769607-9917

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-10
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pelikanen 5, org.nr 769607-9917, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2016-01-01 --- 2016-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Föreningens styrelse har utgjorts

Fr.o.m 2016-05-31 av

Rebekah Cabré	Ordförande
Sara Elfvik	Sekreterare
Ralph Torgersson	Kassör
Cecilia Bergman	Ledamot
Anneli Hellberg	Ledamot
Eva Lilja Norrman	Ledamot (avgick 2016-09-30 – p.g.a avflyttning)
Håkan Rossberg	Ledamot

t.o.m 2016-05-31 av

Rebekah Cabré	Ordförande
Mikael Elford	Sekreterare
Cecilia Bergman	Kassör
Sara Elfvik	Ledamot
Anneli Hellberg	Ledamot
Eva Lilja Norrman	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelsemedlemmar i förening.

Föreningens arvode på 70 000 kr har fördelats mellan styrelsens ledamöter.

Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Anna Andersson på R3 Revisionsbyrå KB. Lekmannarevisor har varit John Ross Svensson.


Valberedning


Valberedning har utgjorts av Liselotte Adsjö och Anders Lindén.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-31. På stämman deltog 23 medlemmar med sammanlagt 14 röster. Föreningen hade 36 medlemmar vid räkenskapsårets slut (föregående år 36 medlemmar). Under året har 1 lägenhet överlåtits.

Allmänt om verksamheten

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

 N C-B
Kl
AH JS se

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-30 och förvärvade fastigheten Pelikanen 5 (Katarina Bangata 13-15, 116 39 Stockholm) den 9 juni 2005. Den ekonomiska planen registrerades 2005-05-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett oäkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten

Byggnadstypen är ett flerbostadshus med källare, bottenvåning, 4 våningsplan samt en delvis inredd vind. Byggnadsåret är 1902. Ombyggnad av fastigheten har skett vid flera tillfällen bl a genomfördes en genomgripande ombyggnad år 1986. Sammanlagd bostadsyta är 2 229 kvm och lokalytan är 1565 kvm.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår enligt fastighetstaxering 2016 till 86 200 000 kr, fördelat på byggnad 43 200 000 kr och mark 43 000 000 kr samt på respektive bostäder 55 200 000 kr och lokaler 31 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Premien för 2016 har uppgått till 57 855 kr

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 24 medlemslägenheter upplåtna som bostadsrätt samt 5 lokaler.

Hyresgäster till föreningens lokaler är Nordea Bank AB, Berg & Pedersén Mäklari AB (Fastighetsmäklarna), Rosangela Smedborn (Styling by Brazil), Outrigger AB (Dr Martens) samt Tapaskungen AB (Restaurang La Cucaracha).

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Fastighetsskötsel och städning har skötts av Tekab Tegenborgs Konsult AB.

Väsentliga händelser

Styrelsen har tagit hjälp av byggkonsultföretaget Sustend för att ta fram en underhållsplan (40 års plan) för fastigheten. Underhållsplanen syftar till att underlätta den långsiktiga planeringen för fastighetens underhåll och att synliggöra prioritetsordningen för framtida projekt. Den möjliggör även för bättre kontinuitet och överlämning för föreningens framtida styrelser.

Injustering av värmesystemet inkl montage av termostatventiler på radiatorerna har genomförts. Detta för att komma tillrätta med ojämna inomhustemperaturer lägenheter sinsemellan.

OVK av ventilationen för bostäderna är utförd med godkänt resultat.

Ekonomi

Avgifter

Årsavgifterna för bostadsrätter har i genomsnitt under året varit 319 kr/kvm. Avgiftshöjning är utförd med 12% från kvartal 2.

Förmånsvärde

Bostadsförmån/utdelning, dvs skillnaden mellan marknadshyra och avgifter till föreningen, har beräknats till totalt 1 545 574 kr.

Skatter

Fastighetsavgiften för bostäder uppgick under året till 30 432 kr (24 lägenheter 1 268 kr/lgh och fastighetsskatten för lokaler uppgick till 310 000 kr (1% av lokalernas värde). Årets inkomstskatt har beräknats till 321 394 kr. ↓

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials like 'AA', 'K', 'J', 'CB', and 'N'.

Brf Pelikanen 5, 769607-9917

Depositioner

Depositioner från lokalyresgäster uppgår sammanlagt till 482 577 kr.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan på fastigheten har under året uppgått till 438 470 kr, motsvarande 1% av byggnadens anskaffningsvärde om 43 847 000 kr. Övriga avskrivningar enligt plan på investeringar uppgick till 244 039 kr.

Reparationsfond

Styrelsen föreslår att avsätta 258 600 kr (0,3% av fastighetens taxeringsvärde) till reparationsfond i enligt med föreningens stadgar § 38, genom omfördelning från balanserat resultat i balansräkningen. I reparationsfonden finns sedan tidigare bokfört 727 179 kr vid utgången av 2016.

Bokslutsdispositioner

Avskrivningar enligt plan på inventarier överstiger skattemässigt tillåtna avskrivningar med 78 773 kr, vilket återföres till beskattning. Avsättning till periodiseringsfond har skett med 384 425 kr.

Planerat underhåll

Rengöring och injustering av värmesystemet, samt montage av termostatventiler på radiatorer slutfördes under slutet av 2016, kostnad 400 000 kr.

Lån

Föreningen amorterade av ett lån om 1 000 000 kr under år 2016.

Aktuella lån:

Stadshypotek	18 000 000 kr	ränta 2,84%	att omplaceras 2018-01-30
Nordea Hypotek	13 750 000 kr	ränta 0,50%	
Nordea Hypotek	8 250 000 kr	ränta 0,47%	

Ekonomisk utveckling

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intäkter, tkr	4 411	4 300	4 489	4 512	4 431	4 204
Resultat efter avskrivningar, tkr	921	-54	667	1 840	1 907	1 691
Räntekostnader/intäkter, tkr	-556	-639	-1 144	-1 271	-1 449	-1 205
Resultat före bokslutsdisp., tkr	365	-693	-476	570	458	486
Årets resultat, tkr	-194	-733	-547	319	168	187
Resultat exkl underhåll av engångskaraktär 1)	206	72	-547	319	168	187
Balansomslutning, tkr	88 886	90 006	94 953	88 942	88 901	89 269
Soliditet 2)	52%	52%	50%	46%	46%	46%
Reparationsfond, tkr 3)	986	1 273	1 826	1 603	1 378	1 163
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	319	293	293	279	279	279
Driftskostnader, kr/kvm	972	957	1 035	945	875	1 013
Lån (inkl. kortfristig del), tkr/kvm	18	18	20	21	21	21
Överlåtelsevärde, genomsnitt, tkr/kvm	102	94	69	70	56	69

- 1) Resultat exklusive kostnader av engångskaraktär för underhåll
- 2) Eget Kapital/Balansomslutning
- 3) Inklusive i resultatdispositionen föreslagen avsättning

AS h
AA JB RL
to CB

Brf Pelikanen 5, 769607-9917

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 148 983	6 165 349	1 048 474	-1 212 325	-733 267	46 417 213
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			224 400	-224 400		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-545 695	545 695		
Balanseras i ny räkning				-733 268	733 267	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-194 438	-194 438
Belopp vid årets utgång	41 148 983	6 165 349	727 179	-1 624 298	- 194 438	46 222 775


Resultatdisposition

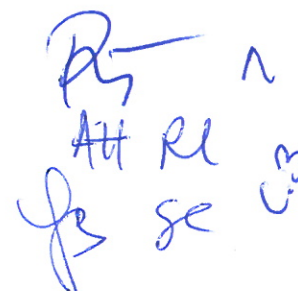
Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 624 298
Årets resultat	<u>-194 438</u>
Totalt	-1 818 736

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	258 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-400 326
Balanseras i ny räkning	<u>-1 677 010</u>
Totalt	-1 818 736

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 



 PS

 AH RL

 JB SE


 ~

 C.B

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 383 299	4 270 888
Övriga rörelseintäkter	3	28 213	17 966
Summa rörelseintäkter		4 411 512	4 288 854
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 567 007	-3 425 997
Övriga externa kostnader	5	-148 773	-111 757
Personalkostnader och arvoden	6	-91 994	-91 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-682 509	-723 887
Summa rörelsekostnader		-3 490 283	-4 353 634
Rörelseresultat		921 229	-64 780
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 055	40 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-579 350	-668 116
Summa finansiella poster		-556 295	-628 006
Resultat efter finansiella poster		364 934	-692 786
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-384 425	-
Övriga bokslutsdispositioner		78 773	78 773
Summa bokslutsdispositioner		-305 652	78 773
Resultat före skatt		59 282	-614 013
Skatter			
Skatt		-253 721	-119 254
		1	-
Årets resultat		-194 438	-733 267

Handwritten notes in blue ink:

 h
 gd
 rel
 se C.B.
 AH

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	85 007 766	85 690 275
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		85 007 766	85 690 275
Summa anläggningstillgångar		85 007 766	85 690 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		168 780	350 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 329	42 489
Summa kortfristiga fordringar		203 109	392 498
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		3 675 665	3 923 147
Summa kassa och bank		3 675 665	3 923 147
Summa omsättningstillgångar		3 878 774	4 315 645
SUMMA TILLGÅNGAR		88 886 540	90 005 920



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH", "KCB", and "se".

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		47 314 332	47 314 332
Fond för yttre underhåll		727 179	1 048 474
Summa bundet eget kapital		48 041 511	48 362 806
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 624 298	-1 212 325
Årets resultat		-194 438	-733 267
Summa ansamlad förlust		-1 818 736	-1 945 592
Summa eget kapital		46 222 775	46 417 214
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		384 425	-
Ackumulerade överavskrivningar		223 851	302 624
Summa obeskattade reserver		608 276	302 624
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 000 000	41 000 000
Summa långfristiga skulder		40 000 000	41 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		138 696	225 317
Övriga skulder		496 281	558 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 420 512	1 501 810
Summa kortfristiga skulder		2 055 489	2 286 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 886 540	90 005 920

H

PS →
JS
HH
KL
se
CB

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

Brf Pelikanen 5 är en bostadsrättsförening enligt bostadsrättslagen som p g a andelen intäkter från kommersiella lokaler överstiger gränsvärdet, skattemässigt klassificeras som ett s k oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen i allt väsentligt beskattas som ett aktieföretag med undantag för intäkterna från medlemmarnas årsavgifter för vilka en schablonintäkt beräknas uppgående till vad hyresintäkterna skulle ha varit från motsvarande hyresrätter i allmännyttan (publicerat av Skatteverket). Samtidigt uttagsbeskattas (utdelning som inkomst av kapital) medlemmarna för mellanskillnaden på sina respektive årsavgifter och ovan nämnda hyresintäkter. Lättnadsbeloppet är borttaget. En bostadsrättsförening klassificeras som oäkta bostadsföretag när de s k kvalificerade intäkterna understiger 60% av totala intäkter. Kvalificerade intäkter (dvs användning) kan förenklat beskrivas som varande lägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer. För Brf Pelikanen 5 utgörs den kvalificerade användningen till ca 40%.

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 parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,0	(1,0)
Säkerhetsdörrar lägenheter	5,0	(5,0)
Fasadrenovering	10,0	(10,0)
Målning tak	10,0	(10,0)
Maskiner (kyla, torkskåp, tumblare mm)	20,0	(20,0)
Undercentral	10,0	(10,0)
Fönsterrenovering	10,0	(10,0)
Markiser	10,0	(10,0)

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.

Handwritten signatures and initials: AH, n, JB, RL, AA, C.B.

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	711 969	636 390
Hyror	3 665 788	3 625 823
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 542	8 675
	<u>4 383 299</u>	<u>4 270 888</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	28 213	17 966
Summa	<u>28 213</u>	<u>17 966</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader


	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	88 112	69 471
Städning	62 958	91 550
Tillsyn, besiktning, kontroller	109 305	19 369
Trädgårdsskötsel	2 886	3 658
Snöröjning	5 448	13 119
Reparationer	292 246	261 663
El	121 768	113 669
Uppvärmning	618 718	600 038
Vatten	86 010	76 490
Sophämtning	74 260	63 734
Försäkringspremie	65 750	63 451
Fastighetsavgift bostäder	30 432	28 589
Fastighetsskatt lokaler	310 000	294 000
Övriga fastighetskostnader	16 434	35 296
Kabel-tv/Bredband/IT	84 671	86 239
Förvaltningsarvode ekonomi	80 878	77 799
Panter och överlåtelse	4 587	8 673
Juridiska åtgärder	100 647	13 200
Övriga externa tjänster	11 571	10 358
	<u>2 166 681</u>	<u>1 930 366</u>
Underhåll		
Lokaler	-	804 826
Lås	-	22 509
Gård	-	6 032
Trapphusreovering	-	545 695
Övrigt	400 326	116 569
	<u>400 326</u>	<u>1 495 631</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 567 007</u>	<u>3 425 997</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	6 578	4 811
Konsultarvode	115 170	79 972
Revisionarvode	27 025	26 974
Summa	148 773	111 757

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	21 993
	91 994	91 993

Föreningen har ingen anställd personal 



Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 112 790	44 112 790
-Ombyggnad	2 873 175	2 873 175
-Mark	<u>42 840 000</u>	<u>42 840 000</u>
	89 825 965	89 825 965
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 135 690	-3 411 803
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-682 509</u>	<u>-723 887</u>
	-4 818 199	-4 135 690
Redovisat värde vid årets slut	<u>85 007 766</u>	<u>85 690 275</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 200 000	38 600 000
Mark	<u>43 000 000</u>	<u>36 200 000</u>
	86 200 000	74 800 000
Bostäder	55 200 000	45 400 000
Lokaler	<u>31 000 000</u>	<u>29 400 000</u>
	86 200 000	74 800 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>365 375</u>	<u>365 375</u>
	365 375	365 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-365 375</u>	<u>-365 375</u>
	-365 375	-365 375
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 9 Kassa och bank

	2016	2015
Sparkonto	36 683	37 433
Sparkonto	1 998 258	1 989 878
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 640 724</u>	<u>1 895 836</u>
Summa	<u>3 675 665</u>	<u>3 923 147</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek	2018-01-30	2,84%	18 000 000	18 000 000
Nordea hypotek		0,50%	13 750 000	13 750 000
Nordea hypotek		0,47%	8 250 000	8 250 000
Swedbank hypotek			-	1 000 000
			40 000 000	41 000 000

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	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

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

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Läckage i gårdens tätskikt har uppmärksamrats och utredning har utförts under våren 2017, fastighetsförsäkringen ersätter Ej denna skada. Den tekniska utredningen visar att gården har ett felaktigt utfört tätskikt, vilket behöver göras om inom snar framtid. Ett mindre arbete utförs våren 2017 med att bygga om trapporna upp till gården samt att lappa ihop gårdens tätskikt i anslutning till trapporna. Offerter kommer att tas in för ombyggnad av hela gården.

Ett vattenläckage (läckande rör i golv) har påträffats inne hos restaurang La Cucaracha, fastighetsförsäkringen ersätter denna skada inkl ersättning för utebliven hyra under tid som uttorkning och återställande sker.

Nytt hyresavtal har tecknats med Beckstrand Holding AB (tidigare mäklar lokal), på lika villkor som tidigare HG.

Restaurang HG är uppsagd för omförhandling till nytt avtal från 2017-07-01, förhandlingar pågår.

Handwritten notes and signatures in blue ink:


DS
JA
PE
SE
AH
CB

Underskrifter

Stockholm 2017-05-19



Håkan Rosberg




Sara Elfvik



Cecilia Bergman




Anneli Hellberg



Rebekah Cabré



Ralph Torgersson



John Ross Svensson
Lekmannarevisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2017



Anna Andersson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pelikanen 5
Org.nr. 769607-9917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pelikanen 5 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.


Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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




Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pelikanen 5 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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


Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 revisions sed 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 revisions sed 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 19/5-2017

Anna Andersson
Auktoriserad revisor