Årsredovisning 2016

Brf Fenix

Org nr 769607-9172

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Hemsida: www.brffenix.se

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler.

Föreningens fastighet, Bunge 9, i Stockholms kommun med följande adresser; Åsögatan 160, Åsögatan 162, Åsögatan 164, Renstiernas Gata 26, Renstiernas Gata 28, Bondegatan 31 och Bondegatan 33.

Köpestämma hölls 2003-02-06. Äganderätten av fastigheterna Bunge 9 och 17 övertogs den 3 mars 2003 från Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 18 KB. En fastighetsreglering skedde 2003-05-13 som innebar att fastigheten Bunge 17 uppgick i Bunge 9. På fastigheten finns två byggnader uppförda 1884 och 1981 med värdeår 1976 och 1981.

Lägenheter och lokalers yta uppgår till 11 644 kvm, varav 8 559 kvm utgör lägenhetsyta och 3 075 kvm lokalyta.
I föreningen finns 75 garage varav 2 mc-platser. Föreningen hyr ut garageplatserna till medlemmar och hyresgäster i fastigheten. I dagsläget är det ingen kö till platserna.

Lägenhetsfördelning
9 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
50 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 105 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Föreningen har 12 uthyrda kommersiella lokaler samt 22 uthyrda förråd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

En underhållsplan finns för att underlätta för styrelsen att planera framtida underhåll och budgetering. Denna bekräftar att fastigheten generellt är i gott skick men att vissa mer omfattande underhållsåtgärder är nödvändiga de kommande åren, bland annat renovering av loftgångar och byte av tak på gamla delen.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Komplettering låssystem - Aptus	2016
Konstgräs på gården	2016
Byte avloppspumpar, garage	2015
Taksäkerhet	2015
Installation låssystem-Aptus	2014
Fiberinstallation	2013
Gårdsrenovering	2012
Stambyte (gamla delen)	2006

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-01-21.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	171
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	167

Under året har åtta överlåtelser skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut en bostads-hyresgäst.
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2016-11-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingrid Paulsson	ledamot/ordf
Henrik Dahlgren	ledamot/kassör
Lina Segerstedt	ledamot/sekr
Elina Seigelstrand	ledamot
Markus Bernard	ledamot
Emma Broms	suppleant
Pascaline Salzedo	suppleant

Till ***revisor*** har Jonas Olsson, JO Revision valts.

Valberedningen består av Georges Khoury, Anna-Frida Rodin, Bertil Lundbäck och Erik Husén varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 16. 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

Föreningens resultat för år 2016 är 940 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 2 067 Kkr. Förändringen beror främst på minskad intäkt från årsavgifter.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 2 189 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 3 129 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 3 129 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 har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 085 Kkr.

Totalt har föreningen amorterat 2 480 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten. Av föreningens lån löper tre lån med rörlig ränta, medan tre lån är bundna med förfall år 2021, 2022 och 2025.

Årsavgifterna sänktes med 20,0 % den 1 januari 2016 och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om oförändrade avgifter.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxerings-värdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	**127 885 810**	**9 120 049**	**7 054 734**	**1 180 117**	**2067255**
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond			724 992	-724 992	
Ianspråktagande yttre fond			-335 756	335 756	
Balanseras i ny räkning				2 067 255	-2 067 255
Årets resultat					939 598
Belopp vid årets utgång	**127 885 810**	**9 120 049**	**7 443 970**	**2 858 136**	**939 598**

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kr	10 611 335	11 605 149	12 100 542	12 530 110	12 325 540
Resultat efter finansiella poster, Kr	939 598	2 067 255	2 484 227	2 319 950	1 614 335
Soliditet, %	65,0	64,3	62,7	61,5	60,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	372	488	542	570	570
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 088	9 380	9 908	10 235	10 421
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 064	15 064	15 064	15 064	15 064
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,26	2,32	3,13	3,49	3,97
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,7	35,5	37,1	38,0	38,4

* 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	2 858 136
Årets resultat	939 598
	3 797 734
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	844 800
I ny räkning överföres	2 952 934
	3 797 734

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

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	10 611 335	11 605 149
Övriga rörelseintäkter	3	119 700	80 730
Summa rörelsens intäkter m.m.		**10 731 035**	**11 685 879**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-5 169 611	-4 813 799
Övriga externa kostnader	5	-365 815	-337 640
Personalkostnader	6	-297 578	-379 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 189 473	-2 189 473
Summa rörelsens kostnader		**-8 022 477**	**-7 720 398**
Rörelseresultat		**2 708 558**	**3 965 481**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 513	569
Räntekostnader		-1 770 473	-1 898 795
Summa finansiella poster		**-1 768 960**	**-1 898 226**
Årets resultat		**939 598**	**2 067 255**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	222 475 858	224 520 192
Inventarier, verktyg och installationer	8	975 006	1 120 145
Summa materiella anläggningstillgångar		**223 450 864**	**225 640 337**
Summa anläggningstillgångar		**223 450 864**	**225 640 337**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		133 292	62 432
Aktuell skattefordran		0	14 564
Övriga fordringar		236 629	249 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	99 029	87 057
Summa kortfristiga fordringar		**468 950**	**413 914**
Kassa och bank		4 100 428	3 015 531
Summa omsättningstillgångar		4 569 378	3 429 445
SUMMA TILLGÅNGAR		**228 020 242**	**229 069 782**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 005 859	137 005 859
Fond för yttre underhåll		7 443 970	7 054 734
Summa bundet eget kapital		**144 449 829**	**144 060 593**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 858 136	1 180 117
Årets resultat		939 598	2 067 255
Summa fritt eget kapital		**3 797 734**	**3 247 372**
Summa eget kapital		**148 247 563**	**147 307 965**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	76 670 000	79 150 000
Depositioner		319 400	319 400
Summa långfristiga skulder		**76 989 400**	**79 469 400**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		480 000	480 000
Leverantörsskulder		581 131	374 422
Aktuell skatteskuld		49 208	0
Övriga skulder		62 479	72 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 610 461	1 365 111
Summa kortfristiga skulder		**2 783 279**	**2 292 417**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**228 020 242**	**229 069 782**

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 708 558	3 965 481
Avskrivningar	2 189 473	2 189 473
Erhållen ränta mm	1 513	569
Erlagd ränta	-1 770 473	-1 898 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 129 071**	**4 256 728**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-70 860	-5 241
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 260	-61 971
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	206 709	-1 286
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	298 717	-167 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 564 897**	**4 020 819**
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-2 480 000	-4 446 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 480 000**	**-4 446 600**
Förändring av likvida medel	**1 084 897**	**-425 781**
Likvida medel vid årets början	3 015 531	3 441 312
Likvida medel vid årets slut	**4 100 428**	**3 015 531**

MB

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. 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	20 - 100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Maskiner/inventarier/installationer	5 -10 år

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019.
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av texeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital.
Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.
Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	3 155 796	4 144 388
Hyresintäkter, bostäder	83 184	83 184
Hyresintäkter, lokaler	6 365 340	6 357 362
Hyresintäkter, garage	937 874	957 350
Övriga hyresintäkter	55 396	32 534
Övriga avgifter/intäkter	13 745	30 331
Summa nettoomsättning	10 611 335	11 605 149

MB

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Utdelning, framtidsförsäkring	119 700	80 730
	Summa övriga rörelseintäkter	119 700	80 730

Not 4	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	290 671	254 202
	Städning	194 891	183 895
	Snöröjning/sandning	6 050	8 301
	Materialkostnad	11 161	10 253
	Försäkringspremier	103 137	97 956
	Besiktning	11 272	10 497
	Reparationer/underhåll	1 169 222	991 338
	Planerat underhåll	0	335 755
	Fastighetsel	332 325	322 307
	Uppvärmning	1 306 537	1 209 518
	Gårdsskötsel	376 775	87 264
	Vatten/avlopp	211 458	189 916
	Sophantering	192 368	232 699
	Fastighetsavgift/-skatt	770 408	658 398
	Bredband/Kabel-TV	193 336	221 500
	Summa driftskostnader	5 169 611	4 813 799

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förvaltningsarvode	270 982	222 829
	Revisionsarvode	27 693	27 517
	Inkassokostnader	2 681	8 281
	Övriga adminstrationskostnader	64 459	79 013
	Summa övriga externa kostnader	365 815	337 640

Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	216 000	292 500
	Lön	10 000	0
	Sociala avgifter	71 578	86 986
	Summa personalkostnader	297 578	379 486

MB

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	248 408 594	248 408 594
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	248 408 594	248 408 594
	Ingående avskrivningar	-23 888 402	-21 844 068
	Årets avskrivningar	-2 044 334	-2 044 334
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 932 736	-23 888 402
	Utgående redovisat värde	**222 475 858**	**224 520 192**
	Redovisat värde byggnader	149 524 258	151 415 074
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	6 971 521	7 125 039
	Redovisat värde mark	65 980 079	65 980 079
	Summa redovisat värde	**222 475 858**	**224 520 192**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	218 600 000	241 664 000
	varav byggnader:	128 400 000	127 600 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 781 002	1 781 002
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 781 002**	**1 781 002**
	Ingående avskrivningar	-660 857	-515 718
	Årets avskrivningar	-145 139	-145 139
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-805 996**	**-660 857**
	Utgående redovisat värde	**975 006**	**1 120 145**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	17 332	16 762
	Övriga förutbetalda kostnader	81 697	70 295
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 029	87 057

MB

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 1 år	480 000	480 000
Amortering inom 2 till 5 år	1 920 000	1 920 000
Amortering efter 5 år	74 750 000	77 230 000
Summa långfristiga skulder	77 150 000	79 630 000

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2017-10-28	0,23%		14 550 000
SEB	2018-03-28	0,36%		5 600 000
SEB	2018-10-28	0,11%	480 000	12 000 000
SEB	2021-10-28	2,49%		15 000 000
SEB	2022-10-28	2,68%		15 000 000
SEB	2025-12-28	2,77%		15 000 000
Summa			480 000	77 150 000
Avgår kortfristig del				480 000
Summa långfristiga skulder				76 670 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen ränta	9 044	8 749
Upplupen fjärrvärme	0	147 619
Övriga upplupna kostnader	0	73 937
Förutbetalda avgifter/hyror	1 601 417	1 103 922
Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	0	30 884
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 610 461	1 365 111

Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	131 292 000	131 292 000
Summa ställda säkerheter	131 292 000	131 292 000

Stockholm den 3/5-2017

Ingrid Paulsson

Emma Broms

Henrik Dahlgren

Elina ~~Siegelstrand~~ Siegelstrand

Markus Bernard

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5-2017.

JO Revision

Jonas Olsson
Godkänd revisor

REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fenix
Org.nr. 769607-9172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fenix 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 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 skaffa 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 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 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 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 3/5-2017

Jonas Olsson
Godkänd revisor

JO Revision
Sveavägen 52
111 34 Stockholm

t: 08 401 01 30
w: jorevision.se

REVISION