

Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Spegeldammen

Org.nr 769625-8248

Styrelsen för Brf Spegeldammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.
Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens tomträtt

Föreningen har den 1 december 2015 förvärvat tomträtten till Tyresta 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 24 februari 2016. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 mars 2023. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 6 115 m² och två lokaler med en total lokalarea om ca 340 m². Föreningen disponerar över 44 parkeringsplatser, varav två MC-platser. Samtliga platser är i garage som ingår i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

Tillgång finns till en föreningslokal med övernattningsmöjligheter som delas med grannföreningen Brf Laduviken. I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum samt utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning (bildad som Tyresta GA:1) tillsammans med Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningen omfattar byggnadskonstruktioner, gård, föreningslokal samt sopsugsnedkast.

Föreningen är vidare delaktig i en gemensamhetsanläggning (bildad som Tyresta GA:2) tillsammans med Tresticklan 1 (Brf Fiskartorpet), Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan i Stockholm) och Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

Föreningen är även delaktig i en gemensamhetsanläggning (bildad som Tyresta GA:3) tillsammans med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 86 000 kronor per år för GA:2 och 111 000 kronor per år för GA:3 i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Handwritten initials:
B
B
B

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Pane Fresco				
Djurgården AB	restaurang	ja	300	2021-10-30
Stockholms kommun	kommunikationsytor	nej	40	2019-09-30
Q-Park	garage	nej	44	2018-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t o m 13 september 2018 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2016 och kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 711 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

PD
8 x
B

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park (numera Q-Park) om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 8 december 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 8 december 2015.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 28 september 2016.

Under året har föreningen amorterat noll kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2016.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	423 083 000	Insatser	221 862 000
Likviditetsreserv	60 000	Upplåtelseavgifter	132 081 000
		Lån	<u>69 200 000</u>
	<u>423 143 000</u>		423 143 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under mars 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 30 (noll) bostadsrätter överlåtit.

Styrelsen har under året medgivit att tre lägenheter upplåtits i andra hand.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 13 september 2016.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	113
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	61
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	45
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	129

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right corner of the page.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ann-Charlott Eriksson Skyttmo	Ledamot	1)	Ordförande
Jan Carles	Ledamot	1)	
Sebastian Falk	Ledamot		
Teresia Sandberg	Ledamot		
Jan-Olof Sjöholm	Ledamot		
Lennart Wirén	Suppleant	1)	
Niklas Bladh	Suppleant		
Robin Edlund	Suppleant		
Cecilia Stenfalk	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit sju (ett) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Stefan Sundelius Sammankallande
Petter Klusell

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 november 2014.

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-251
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>881</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	630
Årets amorteringar tkr	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr	630

Handwritten notes in blue ink, including initials and a signature.

Nyckeltal

	<u>2016</u>
Nettoomsättning tkr	1 984
Resultat efter finansiella poster tkr	-251
Soliditet %	83,2
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	69 044
Lån per m ² boarea kr	11 315
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	10 720
Genomsnittlig skuldränta %	1,24
Fastighetens belåningsgrad %	16,4

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Årets resultat
	Förskott och Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	
Belopp vid årets ingång	7 290 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	214 572 000	132 081 000	
Årets resultat			-250 898
Belopp vid årets utgång	221 862 000	132 081 000	-250 898

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande förlust:

Årets resultat	-250 898
Totalt	-250 898

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	64 550
Balanseras i ny räkning	-315 448

Totalt	-250 898
---------------	-----------------

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

OP
S
B

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 984 501	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 984 501	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-906 671	0
Övriga externa kostnader	4	-36 054	0
Personalkostnader	5	-19 712	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-881 423	0
Övriga rörelsekostnader	6	-105 623	0
Summa rörelsens kostnader		-1 949 483	0
Rörelseresultat		35 018	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2	0
Räntekostnader		-285 918	0
Summa finansiella poster		-285 916	0
Årets resultat		-250 898	0

Resultaträkningen för 2016 avser perioden 1 september - 31 december.

M
S
B

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt/Pågående nyanläggningar	7, 14	422 201 577	200 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		422 201 577	200 000 000
Summa anläggningstillgångar		422 201 577	200 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 911	0
Övriga fordringar	8	213 044	218 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	640 105	0
Summa kortfristiga fordringar		865 060	218 224
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 998 958	9 796
Summa kassa och bank		1 998 958	9 796
Summa omsättningstillgångar		2 864 018	228 020
SUMMA TILLGÅNGAR		425 065 595	200 228 020

Handwritten signature and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		353 943 000	7 290 000
Summa bundet eget kapital		353 943 000	7 290 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-250 898	0
Summa fritt eget kapital		-250 898	0
Summa eget kapital		353 692 102	7 290 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	11	0	192 938 020
Skulder till kreditinstitut	10, 14	67 326 000	0
Summa långfristiga skulder		67 326 000	192 938 020
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 874 000	0
Leverantörsskulder		56 153	0
Övriga skulder	12	1 391 753	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	725 587	0
Summa kortfristiga skulder		4 047 493	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		425 065 595	200 228 020

BB
Je
B
E

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt.

Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat tomträtt med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 361 985	0
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	71 219	0
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	38 976	0
	Hysesintäkter, lokaler	227 045	0
	Hysesintäkter, garage	285 037	0
	Övriga intäkter	239	0
	Summa nettoomsättning	1 984 501	0

BT
Jc
B

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsel	40 373	0
	Uppvärmning	167 196	0
	Vatten/avlopp	8 234	0
	Försäkringspremier	6 887	0
	Tomträttsavgäld	474 215	0
	IT-kommunikation och TV	68 666	0
	Parkerings tjänst	17 837	0
	Teknisk förvaltning	62 084	0
	Övriga driftskostnader	11 929	0
	Gemensamhetsanläggningar	49 250	0
	Summa driftskostnader	906 671	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	5 333	0
	Ekonomisk förvaltning	28 084	0
	Övriga externa kostnader	2 637	0
	Summa övriga externa kostnader	36 054	0
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	15 000	0
	Sociala avgifter	4 712	0
	Summa personalkostnader	19 712	0
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Entreprenören enligt avtal	105 623	0
	Summa övriga rörelsekostnader	105 623	0
Not 7	Byggnader och tomträtt/Pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	200 000 000	0
	Inköp	223 083 000	200 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 083 000	200 000 000
	Årets avskrivningar	-881 423	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-881 423	0
	Utgående redovisat värde	422 201 577	200 000 000
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	422 201 577	200 000 000
	Summa redovisat värde	422 201 577	200 000 000

PA
B
B

NOTER

Taxeringsvärdets fördelning

Taxeringsvärde byggnader	51 000 000	0
Taxeringsvärde mark	89 440 000	0

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder	138 000 000
Lokaler	2 440 000

Not 8 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Fordran Entreprenör	0	218 224
Övriga kortfristiga	213 044	0
Summa övriga fordringar	213 044	218 224

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Varmvattenförbrukning	38 976	0
Garageintäkter	77 500	0
Lokalhyresintäkter	163 503	0
IT-kommunikation och TV	355 661	0
Försäkringspremier	4 465	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	640 105	0

Not 10 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 1 år	1 874 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	7 496 000	0
Amortering efter 5 år	59 830 000	192 938 020
Summa långfristiga skulder	69 200 000	192 938 020

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek	2019-09-30	1,15%	626 000	23 200 000
Stadshypotek	2020-09-30	1,16%	624 000	23 000 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,17%	624 000	23 000 000
Summa			1 874 000	69 200 000
Avgår kortfristig del				1 874 000
Summa långfristiga skulder				67 326 000

Not 11 Byggnadskreditiv	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	0	200 000 000
Varav nyttjad del:	0	192 938 020

BB
BSC
B


NOTER


Not 12 Övriga kortfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Skuld Entreprenören	1 362 507	0
Övriga kortfristiga skulder	29 246	0
Summa övriga kortfristiga skulder	1 391 753	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Uppvärmning	62 714	0
Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	36 887	0
Förutbetalda avgifter	513 977	0
Gemensamhetsanläggningar	49 250	0
Övriga upplupna kostnader	62 759	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	725 587	0

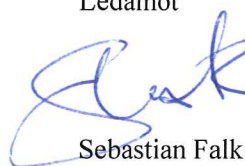
Not 14 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	69 200 000	0
Summa ställda säkerheter	69 200 000	0

Stockholm den 5 april 2017
Brf Spegeldammen


Ann-Charlott Eriksson Skyttmo
Ordförande


Jan Carles
Ledamot


Jan-Olof Sjöholm
Ledamot


Sebastian Falk
Ledamot


Teresia Sandberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spegeldammen, org.nr 769625-8248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spegeldammen för räkenskapsåret 2016. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

PR

- 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Spegeldammen för räkenskapsåret 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghetssätt.

Revisorernas ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Andersson', written in a cursive style.

Per Andersson
Auktoriserad revisor