

# Årsredovisning

för

## Brf Älven

769607-0171

Räkenskapsåret

2016



*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AB', 'MM', and 'W'.*

Styrelsen för Brf Älven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-27

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Älven 1 bebyggdes 2001 av Skanska Nya Hem AB och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 69 lägenheter.

Dessutom finns 45 garage, 4MC platser och 6 markparkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

3	st 1 rum och kök	
14	st 2 rum och kök	
23	st 3 rum och kök	
20	st 4 rum och kök	
9	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 6 584 kvm

#### Gemensamhetsanläggning

Tillsammans med Brf Sundet (769607-0163) har Älven en gemensamhetsanläggning (Älven ga:1, registrerad 2004-05-05, Dnr 2003-17117-421). Gemensamhetsanläggningen består av parkeringsgarage, grovsoputrymme och markparkeringsplatser inom Älven:s fastighet samt lokal (övernattninglägenhet), förråd 1(bastu & relax) och förråd 2 (video-pingisrum) inom Sundet:s fastighet. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift fördelas enligt följande: Älven: 64.4%, Sundet: 35.6%

by *[Signature]*  
tcc *[Signature]*

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet .

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF fastighetsförsäkring. Försäkringen omfattar fast bekostnad inredning i Brf Sundet ( försäkringsbelopp: 2 miljoner)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-26 bestått av:

Ordinarie Ralf Bergne  
Lena Asplund  
Maria Christiansson  
Lars Berggren  
Mikael Mohlin

Suppleanter

Lennart Jildeteg  
Heidi Wik

Revisorer

Ordinarie KPMG Bohlins AB

Suppleant KPMG Bohlins AB

Valberedning

Elisabeth Reslegård  
Margareta Hydén

Sammanställande

Styrelsen har under året haft 12(12) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av NKG Bygg AB

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Handwritten notes in blue ink at the bottom right corner, including initials and a signature.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 610 tkr.

Löpande reparationer och underhåll inkluderar kostnader för lutning av garagegolv samt avrinningsrännor i golv.

Dessa åtgärder som tillsammans uppgick till 872 tkr inklusive hyresbortfall (457 tkr), utfördes i samband med omfattande renovering av föreningens garagegolv som Skanska genomförde våren 2016. Årets planerade åtgärder enligt underhållsplanen har skjutits till kommande år.

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 (10) st överlåtelse ägt rum. Styrelsen beviljat en andrahandsupplåtelse under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 115 (115) medlemmar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Genomsnittlig avgift per 2015-12-31 uppgår till 605,84 kr/kvm och år.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

hr QB  
mm  
TLC sk



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 639	5 045	5 025	5 011
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 882	-1 672	-1 302	-160
Soliditet (%)	74,7	74,9	74,1	74,4
Kassalikviditet (%)	121,1	117,3	238,2	262,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	198	198	198	198
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 432	2 234	2 037	1 957
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	606	606	606	606
Lån kronor per kvm bostadsyta	8 224	8 270	8 316	8 352

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	52 569
årets förlust	-1 882 044
	<b>-1 829 475</b>

behandlas så att till yttre reparationsfond överföres	197 520
i ny räkning överföres	-2 026 995
	<b>-1 829 475</b>

### Förändring eget kapital

	<b>Medlemsinsatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	162 786 000	2 234 083	1 922 323	-1 672 234
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		197 250		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-1 869 484	-1 672 234
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-1 882 044
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 786 000</b>	<b>2 431 333</b>	<b>52 839</b>	<b>-1 882 044</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

W 20 A  
mm  
TRC H

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		4 639 222	5 044 728
Övriga rörelseintäkter		132 835	96 911
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 772 057</b>	<b>5 141 639</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-2 644 300	-2 634 612
Övriga externa kostnader	4	-332 949	-268 598
Personalkostnader	5	-145 892	-186 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 160 641	-2 160 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 283 782</b>	<b>-5 250 670</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-511 725</b>	<b>-109 031</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		750	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 371 069	-1 563 339
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 370 319</b>	<b>-1 563 203</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 882 044</b>	<b>-1 672 234</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 882 044</b>	<b>-1 672 234</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 882 044</b>	<b>-1 672 234</b>

by  
QC  
RB  
mm  
H

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	216 990 427	219 151 068
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 990 427</b>	<b>219 151 068</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>216 990 427</b>	<b>219 151 068</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 125	5 295
Övriga fordringar	7	1 332 969	483 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	127 543	123 896
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 465 637</b>	<b>612 344</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		314 301	815 551
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>314 301</b>	<b>815 551</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 779 938</b>	<b>1 427 895</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>218 770 365</b>	<b>220 578 963</b>

W QP 7  
TTC min  
H

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		162 786 000	162 786 000
Yttre reparationsfond		2 431 603	2 234 083
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>165 217 603</b>	<b>165 020 083</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		52 569	1 922 324
Årets resultat		-1 882 044	-1 672 234
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 829 475</b>	<b>250 090</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>163 388 128</b>	<b>165 270 173</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	53 911 832	54 091 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 911 832</b>	<b>54 091 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	240 000	360 000
Leverantörsskulder		477 265	195 000
Skatteskulder		1 712	12 225
Övriga skulder	12	35 156	31 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	716 272	618 151
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 470 405</b>	<b>1 216 958</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>218 770 365</b>	<b>220 578 963</b>

✓ QB  
mm  
TC JK



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen / som enligt stämmobeslut 2016-04-26 och omföring görs via balanserat resultat. Stadgeenlig avsättning är 30 kr/kvm bostadsares, d.v.s 197 520 kronor.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan . Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Handwritten notes in blue ink, including initials and numbers: "2017", "11/11", "1/11", "1/11", "1/11".

### Not 1 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	791 167	794 431
Hysesrabatt garage, ej momsregistrerade	-391 417	0
Årsavgifter bostäder	3 987 060	3 987 060
Hysesbortfall ./.	-67 150	-31 262
El, ej momsregistrerade	319 562	294 499
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	131 623	95 770
Övriga ersättningar och intäkter	670	770
Inkasso/avhysning	540	360
Öresutjämning	2	11
	<b>4 772 057</b>	<b>5 141 639</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	609 937	291 866
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	329 439
	<b>609 937</b>	<b>621 305</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	255 686	307 242
Besiktning / Serviceavtal	33 160	31 688
Yttre skötsel / Snöröjning	84 331	88 369
Fastighetsel	496 890	520 181
Uppvärmning	480 160	416 653
Vatten	114 487	102 523
Sophämtning	245 143	235 573
Fastighetsförsäkring	98 317	79 709
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 038	39 556
Kabel-TV / Internet	97 089	64 904
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	126 063	126 910
	<b>2 034 364</b>	<b>2 013 308</b>

### Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	19 545	50 862
Revisionsarvode	18 750	19 750
Förvaltningsarvode	120 480	114 802
Övriga externa tjänster/kostnader	135 458	35 414
Övriga förbrukningsinventarier/material	38 716	47 770
	<b>332 949</b>	<b>268 598</b>

4 RB 2  
mm  
4C

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Styrelsearvoden	112 800	153 750
Sociala avgifter	33 092	33 069
	<b>145 892</b>	<b>186 819</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	182 750 364	182 750 364
Ingående anskaffningsvärden mark	44 550 000	44 550 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>227 300 364</b>	<b>227 300 364</b>
Ingående avskrivningar	-8 149 295	-5 988 654
Årets avskrivningar	-2 160 641	-2 160 641
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 309 936</b>	<b>-8 149 295</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>216 990 428</b>	<b>219 151 069</b>
Taxeringsvärden byggnader	104 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden mark	90 000 000	69 000 000
	<b>194 000 000</b>	<b>175 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	172 440 428	174 601 069
Bokfört värde mark	44 550 000	44 550 000
	<b>216 990 428</b>	<b>219 151 069</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Avräkning skattekonto	2 252	431
Andra kortfristiga fordringar	124 615	34 026
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 206 102	448 696
	<b>1 332 969</b>	<b>483 153</b>

W RBA  
M  
PC H

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 961	93 996
Förutbetald kabel-TV	23 452	5 349
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 130	6 130
Förutbet fastighetskostnader	0	3 226
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	0	15 194
	<b>127 543</b>	<b>123 895</b>

### Not 9 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	3 000 000	3 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,76	2019-10-30	1 995 000	1 995 000
Stadshypotek	2,78	2017-06-01	14 900 000	14 900 000
Stadshypotek	1,00	2019-09-30	9 401 832	9 401 832
Stadshypotek	4,01	2018-06-01	12 144 375	12 444 375
Stadshypotek	2,42	2022-10-30	8 852 812	8 852 812
Stadshypotek	1,76	2019-10-30	6 857 813	6 857 813
			<b>54 151 832</b>	<b>54 451 832</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-240 000	-360 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 951 832 kronor.

*Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'w', 'JC', and 'mm'.*



**Not 11 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	62 300 000	62 300 000
	<b>62 300 000</b>	<b>62 300 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt	1 690	4 056
Källskatter	16 920	14 160
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	16 546	13 366
	<b>35 156</b>	<b>31 582</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	121 709	122 678
Förskottsbetalda hyror och avgifter	399 733	312 733
Upplupna driftskostnader	10 800	0
Upplupna uppvärmningskostnader	71 770	67 920
Upplupna elavgifter	55 761	56 222
Upplupna reparationer och underhåll	23 858	4 500
Beräknat arvode för revision	19 000	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 640	35 098
	<b>716 271</b>	<b>618 151</b>

W RB 7  
mm  
AC #

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

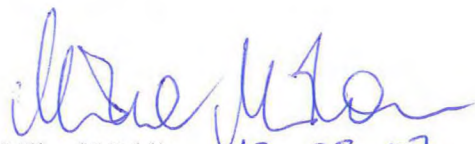
Styrelsen har inga väsentliga händelser att rapportera.



Ralf Bergne



Maria Christiansson 17-03-07

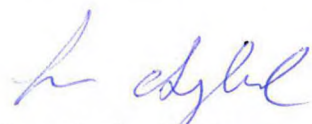


Mikael Mohlin

17-03-07



Lars Berggren



Lena Asplund

17-03-07

Vår revisionsberättelse har lämnats 23 mars 2017

KPMG Bohlins AB



Jan Olov Brandt

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älven, org. nr 769607-0171

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älven 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upp-lyser, 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 revisionsred 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. Risker 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.



## 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 Älven 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Solna den 23 mars 2017

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor