



Årsredovisning 2016

Brf Wahlberget

Org. 769613-8820

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Wahlbergsgatan 14-18, 121 38 JOHANNESHOV
helenebagge@me.com (ordförande)

Föreningen förvaltas av Agentia 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Bladbaggen 4 i Stockholms kommun förvärvades 2006-02-17.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Wahlbergsgatan 14-18. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1957.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Bladbaggen 4 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är på 52 000kr/år och ett nytt avtal har tecknats per 2017-01-01 med förändrade villkor.

Den totala byggnadsytan uppgår till 857 kvm, varav 812 kvm utgör lägenhetsyta och 45 kvm lokalyta. I föreningen finns 12 parkeringsplatser. Föreningen hyr även ut parkeringar externt. I dagsläget är alla parkeringsplatser uthyrda.

Lägenhetsfördelning
13 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende parkeringsverksamhet.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF Skadeförsäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|----------------------------------|------|
| Balkong | 2013 |
| Energideklaration | 2011 |
| Stambyte | 2006 |

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen valt att sköta med hjälp av medlemmarnas egna insatser. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-04-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-02-17. Föreningen har sitt säte i Stockholm

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 26 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 26. Under året har en överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|----------------|---------|
| Hélène Bagge | ordf. |
| Johan Leijon | ledamot |
| David Isacson | ledamot |
| Leo Gumpert | ledamot |
| Jonas Gottvall | ledamot |

Jonas Gottvall har under hösten 2016 avgått från uppdraget.

Till *revisor* har Deloitte AB valts, med ansvarig revisor Anna Sundholm.

Valberedningen består av Simon Sundell.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. 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 -190Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -46Kkr. Förändringen beror främst på föreningens kostnad för installation av fjärrvärmecentralen som installerades under 2015 och som kostnadsförts under året.

En av föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen samt den stora amorteringen som föreningen gjort på sina lån. Ytterligare en av föreningens stora utgifter är fjärrvärme som ökat något jämfört med tidigare år.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 101 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -89 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -89 Kkr. Anledningen till underskottet beror främst på installationen av en fjärrvärmecentral samt att föreningen amorterat 192 Kkr på sina lån under året varpå beslutet att inte amortera under 2017 tagits. 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 och upplåtelser

gör föreningen ett negativt kassaflöde med 147 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om en avgiftssänkning på 10 % fr.o.m. 1 januari 2017. Hyran för de interna parkeringsplatserna (medlemmarnas parkeringar) höjdes med 100kr/mån från 250kr till 350kr fr.o.m. 1 juli 2016.

Boendeparkering infördes i området 1 september 2016 varpå föreningen fick fler köande till föreningens parkeringsplatser. Styrelsen beslutade att höja parkeringsavgiften för externa hyresgäster från och med 1 mars 2017 med 12 % från 625 kronor till 700 kronor.

Under året har föreningen även låtit bygga ett staket med branddörr/ingång mot grannfastigheten.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| Genomförd åtgärd | Kkr |
|--|-----|
| Portlås på alla portar mot gatan har installerats | 6 |
| Staket med brandport/ingång mot grannfastigheten har låtits byggas | 74 |

Planerat underhåll av föreningens fastighet under de närmaste fem åren beräknas inte vara nödvändigt. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Di
C.G
Lp
A

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 14 024 500 | | 238 070 | -499 362 | -46 035 | 13 717 173 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 90 000 | -90 000 | | |
| Ianspråktagande yttre fond | | | -116 000 | 116 000 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -46 035 | 46 035 | |
| Årets resultat | | | | | -190 308 | -190 308 |
| Belopp vid årets utgång | 14 024 500 | 0 | 212 070 | -519 397 | -190 308 | 13 526 865 |

Flerårsöversikt

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|----------|---------|---------|----------|---------|
| Nettoomsättning, Kr | 658 768 | 669 147 | 646 356 | 647 937 | 615 926 |
| Resultat efter finansiella poster, Kr | -190 308 | -46 035 | -11 608 | -263 865 | 15 571 |
| Soliditet, % | 75,9 | 75,9 | 75,9 | 76,0 | 76,1 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 637 | 637 | 637 | 631 | 625 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 4 992 | 5 228 | 5 228 | 5 228 | 5 228 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 17 272 | 17 272 | 17 272 | 17 272 | 17 272 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,33 | 1,45 | 2,67 | 3,27 | 3,27 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 23,2 | 24,2 | 24,1 | 24,0 | 23,7 |

* 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 | -519 397 |
| Årets resultat | -190 308 |
| | <hr/> |
| | -709 705 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 42 642 |
| Ur yttre fond ianspråktagas | |
| I ny räkning överföres | -752 347 |
| | <hr/> |
| | -709 705 |

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.

Handwritten signatures and initials: CG, EP, and others.

RESULTATRÄKNING

| | | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 658 768 | 669 147 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 658 768 | 669 147 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -639 024 | -503 582 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -53 543 | -48 734 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -101 203 | -101 203 |
| Summa rörelsens kostnader | | -793 770 | -653 519 |
| Rörelseresultat | | -135 002 | 15 628 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 47 | 49 |
| Räntekostnader | | -55 353 | -61 712 |
| Summa finansiella poster | | -55 306 | -61 663 |
| Resultat efter finansiella poster | | -190 308 | -46 035 |
| Årets resultat | | -190 308 | -46 035 |

St
St
St
C.G.
St

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 5 | 17 434 515 | 17 525 968 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 53 318 | 63 068 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 487 833 | 17 589 036 |

Summa anläggningstillgångar

17 487 833

17 589 036

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|---|---------------|---------------|
| Aktuell skattefordran | | 0 | 2 160 |
| Övriga fordringar | | 8 682 | 9 025 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 28 390 | 21 304 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 37 072 | 32 489 |

Kassa och bank

308 985

455 561

Summa omsättningstillgångar

346 057

488 050

SUMMA TILLGÅNGAR

17 833 890

18 077 086



BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 024 500

14 024 500

Yttre fond

212 070

238 070

Summa bundet eget kapital

14 236 570

14 262 570

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-519 396

-499 361

Årets resultat

-190 308

-46 035

Summa fritt eget kapital

-709 704

-545 396

Summa eget kapital

13 526 866

13 717 174

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

4 053 500

4 245 500

Övriga skulder

21 000

15 000

Summa långfristiga skulder

4 074 500

4 260 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

12 958

10 454

Aktuell skatteskuld

2 101

0

Övriga skulder

142 680

1 820

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

74 785

87 138

Summa kortfristiga skulder

232 524

99 412

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 833 890

18 077 086

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left, a signature 'C.G.' on the right, and several other initials and marks below them.

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -135 002 | 15 628 |
| Justeringar för avskrivningar | 101 203 | 101 203 |
| Erhållen ränta mm | 47 | 49 |
| Erlagd ränta | -55 353 | -61 712 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -89 105 | 55 168 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | 0 | 600 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -6 743 | -1 186 |
| Minskning(-)/ökning(+ av leverantörsskulder | 2 504 | -3 064 |
| Minskning(-)/ökning(+ av kortfristiga skulder | 132 768 | -1 031 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 39 424 | 50 487 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering långfristiga lån | -192 000 | 0 |
| Förändring deposition | 6 000 | -11 550 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -186 000 | -11 550 |
| Förändring av likvida medel | -146 576 | 38 937 |
| Likvida medel vid årets början | 455 561 | 416 624 |
| Likvida medel vid årets slut | 308 985 | 455 561 |

Dr
CG
Sp

RE

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

| | |
|-------------|------|
| Byggnader | 0,5% |
| Inventarier | 10 % |

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized signature, 'LW', 'CG', and 'AB'.

NOTER

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2016 | 2015 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | Årsavgifter | 516 960 | 521 713 |
| | Hyresintäkt lokaler | 56 000 | 72 000 |
| | Hyresint garage/p-plats momspl | 47 880 | 36 680 |
| | Övriga hyresintäkter | 37 928 | 38 754 |
| Not 3 | Driftkostnader | 2016 | 2015 |
| | Städ | 17 117 | 19 291 |
| | Fastighetsel | 17 865 | 13 727 |
| | Fjärrvärme | 171 189 | 141 908 |
| | Vatten och sophämtning | 23 957 | 23 306 |
| | Reparation och underhåll | 95 208 | 163 423 |
| | Övriga driftkostnader | 9 725 | 20 831 |
| | Underhåll fjärrvärmecentral | 179 312 | 0 |
| | Tomträttsavgälder | 52 000 | 52 000 |
| | Kabel-TV och bredband | 30 226 | 31 587 |
| | Försäkringspremier | 16 729 | 16 074 |
| | Fastighetsskatt | 25 696 | 21 435 |
| | Summa driftkostnader | 639 024 | 503 582 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2016 | 2015 |
| | Ekonomisk förvaltning | 29 525 | 28 516 |
| | IT-tjänster | 1 698 | 436 |
| | Revisionsarvode | 8 750 | 7 250 |
| | Bankkostnader | 2 357 | 2 576 |
| | Övriga administrativa kostnader | 11 213 | 9 956 |
| | Summa övriga externa kostnader | 53 543 | 48 734 |

Dh
M. J. P.
C.G.
A

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 5 | Byggnader och mark | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------|--|-------------------------|-------------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 18 290 566 | 18 290 566 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 290 566 | 18 290 566 |
| | Ingående avskrivningar | -764 598 | -673 145 |
| | Årets avskrivningar | -91 453 | -91 453 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -856 051 | -764 598 |
| | Utgående redovisat värde | 17 434 515 | 17 525 968 |
| | Redovisat värde byggnader | 17 434 515 | 17 525 968 |
| | Summa redovisat värde | 17 434 515 | 17 525 968 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader: | 14 214 000 7 528 000 | 12 679 000 7 009 000 |
| Not 6 | Inventarier, verktyg och installationer | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 97 500 | 97 500 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 97 500 | 97 500 |
| | Ingående avskrivningar | -34 432 | -24 682 |
| | Årets avskrivningar | -9 750 | -9 750 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -44 182 | -34 432 |
| | Utgående redovisat värde | 53 318 | 63 068 |
| Not 7 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Förutbet fastighetsförsäkring | 5 250 | 5 171 |
| | Förutbet kostn Bredbandsbolaget | 2 502 | 2 502 |
| | Förutbet tomträttsavg. Sthlms Stad | 13 000 | 13 000 |
| | Förutbet kostn Deloitte | 7 638 | 631 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 28 390 | 21 304 |
| Not 8 | Långfristiga skulder | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Deposition | 21 000 | 15 000 |
| | Amortering efter 5 år | 4 053 500 | 4 245 500 |
| | Summa långfristiga skulder | 4 074 500 | 4 260 500 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2017 | Skuld per 2016-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| SEB | Rörligt | 1,19 | 0 | 1 904 000 |
| SEB | Rörligt | 1,19 | 0 | 2 149 500 |
| Deposition | | | | 21 000 |
| Summa | | | 0 | 4 074 500 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 4 074 500 |



 C.G.

NOTER

| Not 9 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------|---|---------------|---------------|
| | Förutbet hyror och avgifter | 40 469 | 44 599 |
| | Upplupna räntekostnader | 1 474 | 16 890 |
| | Uppl kostn fjärrvärme och el | 20 302 | 18 274 |
| | Uppl kostn revision | 11 250 | 7 375 |
| | Övriga uppl kostnader | 1 290 | 0 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 74 785 | 87 138 |

Övriga noter

| Not 10 | Ställda säkerheter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 9 000 000 | 9 000 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 9 000 000 | 9 000 000 |

Stockholm 2017- 03-28



Hélène Bagge



Leo Gumpert



Johan Leijon



David Isacsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2017.

Deloitte AB



Anna Sundholm
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Wahlberget, org.nr 769613-8820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wahlberget för räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

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 och kassaflöde 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Wahlberget för räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 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 försummelse 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.

Sundsvall den 2017-04-06

Deloitte AB



Anna Sundholm
Auktoriserad revisor