

Årsredovisning

Brf Hängboken

769605-0108

Styrelsen för Brf Hängboken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten System 7 i Stockholms kommun sedan 8 september 2010. Fastigheten består av en byggnad med 60 lägenheter och en lokal. Byggnaden är uppförd 1939. År 2005/2006 genomfördes omfattande renoveringar av hela fastigheten. Fastighetens adress är Fridhemsgatan 1-3. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

1 rum & kök	16 st
2 rum & kök	14 st
3 rum & kök	15 st
4 rum & kök	8 st
5 rum & kök	7 st

Därutöver tillkommer en lokal

Fastighetsareal

Tomt	1 355 kvm
Bostäder	4 563 kvm
Lokal	114 kvm
Allmänna utrymmen	991 kvm

Taxeringsvärde

	År 2016	År 2015	År 2014
Byggnad	77 387 000	71 430 000	71 430 000
Mark	97 780 000	72 740 000	72 740 000

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget If. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg som bekostas av föreningen.

Förvaltning och organisationsanslutning

Förvaltningen sköts sen januari 2014 av Delagott Real Estate AB som sköter teknisk samt ekonomisk förvaltning å föreningens vägnar.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna i Stockholm AB. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har idag 56 (56) medlemmar och 4 (4) hyresgäster.

Ekonomi

Resultatet för verksamhetsåret är negativt och uppgår till 3 649 tkr (-917 tkr). Det negativa resultatet beror på takrening som föreningen har genomfört under 2016 samt årets avskrivningar. Kostnaden för takrening uppgick till 3 381 tkr. Avskrivningar på byggnaden påverkar årets resultat med 1 049 tkr. Inga avskrivningar ingick i den ekonomiska plan som utgjorde underlag vid beräkning av årsavgifterna. Anledning till detta var att man utgick från en schablonmässig kostnadsberäkning som en vedertagen metod vid sådana ombildningar. Justerad för engångs underhållskostnaderna samt avskrivningar, visar 2016 ett positivt kassaflöde på 780 tkr (409 tkr).

Föreningen skuldsättning

Lån	Ränta	Konverteringsdag
7 000 000	1,10 %	2019-12-01
10 000 000	0,85 %	2017-09-01
10 000 000	3,49 %	2018-09-01
10 000 000	2,20 %	2019-09-01

Föreningens långsiktiga upplåning sker till ca 1,98 % ränta

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	3517	3514	3 598	3 630
Årets resultat	-3649	-917	-2 066	-871
Balansomslutning	176 498	183 168	177 526	179 533
Soliditet %	79%	78%	77%	77%
Likviditet %	590%	1189%	521%	689%

Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013
Årsavgift per kvm för bostadsrätt	681	616	610	609
Driftkostnader per kvm	1102	484	724	484
Fjärrvärme per kvm	176	165	167	175
El per kvm	24	23	26	29
Vatten per kvm	21	19	21	16
Räntekostnad per kvm	190	240	264	260
Insats/upplåtelseavgift per kvm	31 668	31 668	30 289	30 347
Lån per kvm	7 911	8 552	8 552	8 569
Fastighetens belåningsgrad %	22%	23 %	23 %	23 %

Årsavgifter

Efter att budgeten har antagits för år 2017 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter för 2017.

Väsentliga avtal

▪ Delagott Real Estate AB	Ekonomisk & teknisk förvaltning, städning
▪ Fortum	Fjärrvärme och elnät
▪ Energibolaget	Eldistribution
▪ Stockholms Vatten	Vatten & avlopp
▪ Trafikkontoret	Hushållssopor
▪ IL Recycling	Övriga sopor
▪ Schneider Electric Buildings Sweden AB	Service och underhåll av fjärrvärmecentral och ventilation för lägenheter och öppna spisar
▪ I.T.K	Hissar – Underhåll/service och larm 24/365
▪ Inspecta	Hissar – besiktning
▪ ComHem	Kabel TV
▪ Telia	Porttelefon
▪ Stokab	Fiberanslutning till Stockholms stadsnät
▪ OpenNet AB	Kommunikationsoperatör för fastighetens
▪ Ownit AB	Gruppanslutning - internet

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Vald t.o.m. årsstämman

Anders Olsson	Ordf.	2017
Anders Fytagoridis	Vice ordf.	2018
Jakob Lamm	Kassör	2018
Anita Häll	Vice sekr.	2017
Sofie von Heland	Sekr.	2017
Lisa Jensen	Ledamot	2017
Mats Werme	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Louise Hemmestad	2018
A-K Hasselroth	2018

Ordinarie ansvarig revisor

Daniel Drottgren	Auktoriserad revisor (ej för omval)	2017
------------------	-------------------------------------	------

Valberedning

Siv Buchmayer och Erica Wallin



Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller två av ledamöterna i förening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takrenovering

Under 2016 har Nynäs Tak AB utfört omläggning av fastighetens befintliga koppartak. Befintligt koppartak har ersatts med ett nytt papptak i grön granulat. Arbetet utfördes i 3 etapper med början vid Fridhemsgatan 3 vecka 7 2016 och arbetet slutbesiktigades och godkändes 2016-07-07 av Lars Bispgård, Bispgård Tak och Fasadkonsult AB. Projektet blev klart något senare än beräknat då arbetet inte kunde utföras pga. vädret samt att takpappen leveransförsenades något. Under arbetes gång så har Brf Hängboken anlitat Jonny Wilhelmsson från W-Con som byggnadstekniks konsult och det är även Jonny Wilhelmsson som har haft ansvaret för de byggnadsmöten som har gjorts under projektets gång. Totalkostnaden för projektet uppgick till 3 292 625 kr inklusive moms. Detta har inte inneburit några förändringar av årsavgiften.

Avyttringar

Under året har inga lägenheter överlåtits av föreningen.

Överlåtelse

Under året har sju lägenheter överlåtits i föreningen.

Lokalhyreskontrakt

Föreningen sa upp hyreskontraktet för lokalen på Fridhemsgatan 3 för villkorsändring i december 2016.

Tidigare genomförda renovering av fastigheten:

Byggnadsdel	Årtal	Renovering
Stammar	2001	Stam 14 och 16 bytt
Stammar	2005	Övriga stammar bytta för bad och kök.
Badrum	2005	I samband med stambyte renoverades alla badrum
Kök	2005	I samband med stambyte renoverades alla kök
Balkonger	2005	Balkongrenovering
Fasad	2005	Ny puts
Trapphus	2005	Ommålat
Hissar	2005	Uppdatering av hissteknik
Tvättstuga	2005	Renovering + nya maskiner
El	2005	Byte av elstigare
Tak	2006	Delar av taket omlagt
Soprum	2006	Nytt soprum
Källarförråd	2006	Förråden inreddes med Troaxburar
Källare - Allmänna ytor	2006	Ommålat
Ytskikt	2006	Upprustning av ytskick
Ventilation	2006	Separering av rökgaser (öppna spisar) från den allmänna ventilationen
Uppvärmning	2007	Byte av undercentral
Vattentryck	2009	Installation av vattenstegringspump
Låssystem	2011	Byte av låssystem i hela fastigheten till nytt elektroniskt låssystem
Fastighetsnätverk	2012	Anslutning till stadsnätet (Stokab)
Stora takterrassen	2012	Renovering, isolering, WC, bastu och skjutdörrparti
Piskbalkonger	2012	Ny golvbeläggning, omDispositionering till takterrasser
Öppna spisar	2012	Synkronisering rökgasfläktar och allmän ventilation
Trädgård	2012	Beredning av markyta på bakgården för piskställning
Avfallshantering	2013	Kafélokalen har fått egen avfallshantering på bakgården
Trädgård	2013	Förlängning av järnräcke utmed Norr Mälarstrand
Cykelparkering	2013	Ombyggnation på bakgården gav större cykelparkering
Stora takterrassen	2013	Ett nytt kopparbeklätt tak ovanför gångbryggan har monterats.

Trappbelysningarna	2013	Trappbelysningarna uppgraderats till smart belysning
Fönsterrenovering	2014	Underhåll och utvändig målning av samtliga fönster i fastigheten
Renovering av entréportar	2014	Omlackering och byte av trälister till rostfria sparkplåtar
Takrenovering	2016	Omläggning av tak

Underhållsplan och kommande års underhåll

En underhållsplan för den närmaste 10-årsperioden har tagits fram under 2012 genom Fastighetsägarna i Stockholm AB. Styrelsen har med hjälp av denna fått en god hänvisning om vilka medel som ska avsättas för reparationer och underhåll. Arbetet med underhållsplanen revideras löpande för att hålla god ekonomisk framförhållning samt ge vägledning för den tekniska förvaltningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	3 517	3 514	3 598	3 630	3 653
Resultat efter finansiella poster	-3 649	-917	-2 066	-871	-879
Soliditet %	79	78	77	77	78

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 281 611	8 830 209	425 820	-5 371 036	-916 685
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-916 685	916 685
Årets resultat					-3 648 622
Belopp vid årets utgång	139 281 611	8 830 209	425 820	-6 287 721	-3 648 622

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 287 721
Årets resultat	-3 648 622
Summa	-9 936 343

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-9 936 343
Summa	-9 936 343

Efter analys av behovet för underhåll är styrelsens rekommendation att ingen avsättning till fond för yttre underhåll görs för 2016. Detta beror på att styrelsen har inlett renoveringsprojekt i enlighet med fastställd underhållsplan. Eventuell avsättning kommer att motsvaras av upplösning av befintlig reserv därför ingen avsättning föreslås till stämman.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

	1	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 517 164	3 514 405
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 517 164	3 514 405
Rörelsekostnader			
Drift	3	-5 001 876	-1 770 693
Övriga externa kostnader	4	-147 479	-420 254
Personalkostnader	5	-77 226	-70 212
Avskrivningar		-1 048 762	-1 048 762
Summa rörelsekostnader		-6 275 343	-3 309 921
Rörelseresultat		-2 758 179	204 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	—
Räntekostnader och liknande resultatposter		-890 444	-1 121 169
Summa finansiella poster		-890 443	-1 121 169
Resultat efter finansiella poster		-3 648 622	-916 685
Resultat före skatt		-3 648 622	-916 685
Årets resultat		-3 648 622	-916 685

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	171 211 044	172 252 664
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	7 142
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>171 211 044</i>	<i>172 259 806</i>
Summa anläggningstillgångar		171 211 044	172 259 806
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		—	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 429	86 178
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>121 429</i>	<i>86 187</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 165 562	10 821 675
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 165 562</i>	<i>10 821 675</i>
Summa omsättningstillgångar		5 286 991	10 907 862
SUMMA TILLGÅNGAR		176 498 035	183 167 668



		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 111 820	148 111 820
Fond för yttre underhåll		425 820	425 820
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>148 537 640</i>	<i>148 537 640</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 287 721	-5 371 036
Årets resultat		-3 648 622	-916 685
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-9 936 343</i>	<i>-6 287 721</i>
Summa eget kapital		138 601 297	142 249 919
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	27 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9, 10	10 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		188 230	142 939
Skatteskulder		156 710	268 456
Övriga skulder		1	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	551 797	506 354
Summa kortfristiga skulder		10 896 738	10 917 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 498 035	183 167 668

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Det är första året som BFNAR 2016:10 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100
Ombyggnad rökgaskanaler	5,00	20
Inventarier	20,00	5

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	2 923 694	2 884 180
Hysesintäkter bostäder	387 331	408 645
Hysesintäkter lokaler	194 479	194 479
Fastighetsskatt	10 596	10 596
Övriga rörelseintäkter	1 065	16 505
	3 517 165	3 514 405

Not 3 Drift

	2016	2015
Markskötsel	7 438	—
Städning	39 035	39 000
Hissar	34 840	17 767
Reparationer	142 572	223 643
Underhåll	3 416 256	37 500
El	112 593	109 043
Värme	821 200	772 963
Vatten	97 422	87 460
Sophämtning	85 435	101 908
Snöröjning	18 644	41 400
Fastighetsförsäkring	65 579	56 773
Kabel-TV	15 804	15 792

Teknisk förvaltning	43 985	43 944
Ekonomisk förvaltning	72 560	72 500
Fastighetsskatt	21 670	21 700
Kommunal fastighetsavgift	76 080	74 580
Bredband	82 080	54 720
Justerad fastighetsskatt tidigare år	-151 316	—
	5 001 877	1 770 693

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förbrukningsmaterial	6 238	21 047
	Kommunikation	11 447	12 192
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Konsultarvoden	85 226	254 307
	Bankkostnader	4 217	4 222
	Mäklararvode	—	95 000
	Medlemsaktiviteter	11 036	8 400
	Övriga externa tjänster	14 315	10 086
		147 479	420 254

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Styrelsearvoden	60 000	59 606
	Sociala kostnader	17 226	10 606
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>77 226</i>	<i>70 212</i>

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 411 784	100 411 784
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Ombyggnationer	2 503 108	2 503 108
	Utgående anskaffningsvärde byggnader	102 914 892	102 914 892
	 Ingående avskrivningar	 -5 489 159	 -4 447 539
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivning byggnad	-1 004 116	-1 004 116
	Årets avskrivning ombyggnationer	-37 504	-37 504
	Utgående avskrivningar	-6 530 779	-5 489 159
	 Ingående anskaffningsvärde mark	 74 826 931	 74 826 931
	Utgående anskaffningsvärde mark	74 826 931	74 826 931
	 Redovisat värde	 171 211 044	 172 252 664
	 Taxeringsvärde mark	 97 780 000	 72 740 000
	Taxeringsvärde byggnad	77 387 000	71 430 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 710	35 710
	Utgående anskaffningsvärden	35 710	35 710
	Ingående avskrivningar	-28 568	-21 426
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivning	-7 142	-7 142
	Utgående avskrivningar	-35 710	-28 568
	Redovisat värde	0	7 142

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förvaltning	39 368	38 895
	Kabel-TV	3 995	3 951
	Försäkring	44 495	43 332
	Bredband	27 360	—
	Övrigt	6 211	—
		121 429	86 178

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek, ränta 3,490%, förfallodag 2018-09-01	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek, ränta 2,200%, förfallodag 2019-09-01	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek, ränta 1,100%, förfallodag 2019-12-01	7 000 000	10 000 000
	Stadshypotek, ränta 0,850%, förfallodag 2017-09-01	10 000 000	10 000 000
		37 000 000	40 000 000

Not 10	Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Mindre än ett år	10 000 000	10 000 000
	Förfaller mellan 1 och 5 år	27 000 000	30 000 000

Not 12	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	54 135 000 <i>54 135 000</i>	54 135 000 <i>54 135 000</i>
	Summa ställda säkerheter	54 135 000	54 135 000

Ny lokalhyresgäst. Hyresavtalet avseende lokalen belägen på Fridhemsgatan 3 har överlåtits till Il Picchio Restaurang AB. Ett nytt avtal med en ny förhöjd hyra kommer att gälla från och med 1 september 2017.



UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-

05-03



Anders Fytagoridis



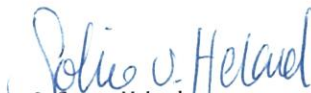
Anita Hall



Lisa Jensen



Anders Olsson



Sofie von Heland



Jakob Lamm



Mats Werme

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 05-05

DanDro AB



Daniel Drottgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hängboken i Stockholm
Org.nr 769605-0108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hängboken i Stockholm 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 2016-12-31 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 revisionssed 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 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

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. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Hängboken i Stockholm 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 5 maj 2017

DanDro AB



Daniel Drottgren
Auktoriserad revisor