



# **Årsredovisning**

för

# **Brf Myrmalmen**

**769620-8532**

**Räkenskapsåret**

**2016**

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål och verksamhet**

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.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-03-19.

#### **Fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Myrmalmen 1, bebyggdes 1946 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-06-30 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 10 st. portuppgångar innehållande 60 lägenheter och 5 lokaler, varav 15 lägenheter och 5 lokaler är hyresrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

51 st. 2 rum och kök

9 st. 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 973 kvm

Total lokalyta: 131 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

*Verksamhet*

*Yta kvm Löptid t.o.m.*

Förrådsutrymme Stokab

18,0 2032-09-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

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.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-06-16 bestått av:

Ordinarie

Klara Nagy

Anders Bogefors

Jonas Lindmark

Joel Florén

Amanda Svensson

Cornelia Fast

SA

**Revisorer**

|           |                   |         |
|-----------|-------------------|---------|
| Ordinarie | Stefan Adebahr    | KPMG AB |
| Suppleant | Företaget KPMG AB |         |

**Valberedning**

Marie Isaksson  
Louise Lane  
Pontus Stigeborn

**Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 15(22) protokollförda sammanträden under perioden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln, trappstädning samt teknisk förvaltning har ombesörjts av Husskötsel AB.

**Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 140 483 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

**Medlemsinformation**

Under perioden har 8 (13) överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (5) st. andrahandsuthyrningar.  
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs att en andrahandsupplåtelse tecknas.

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar.  
Föreningen har upplåtit 1 lägenhet under 2016.

**Årsavgifter**

Genomsnittlig avgift per 2016-12-31 uppgår till 689 kr/kvm.

**Övrigt**

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.

| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 2 442       | 2 480       | 2 485       | 2 488       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -532        | -706        | -2 073      | -339        |
| Soliditet (%)                           | 69,3        | 68,4        | 58,7        | 59,9        |
| Kassalikviditet (%)                     | 632,1       | 408,3       | 272,9       | 473,7       |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 0           | 191         | 191         | 191         |
| Saldo yttre reparationsfond             | 764         | 764         | 573         | 382         |
| Lån per kronor/kvm yta                  | 6 538       | 6 571       | 8 255       | 8 278       |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm           | 689         | 689         | 689         | 689         |

### Förändring eget kapital

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|---|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                                 | 43 188 000                   | 5 805 553                       | 764 000                         | -5 431 184                     | -705 734                  |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämman:</i> |                              |                                 |                                 |                                |                           |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll                 |                              |                                 |                                 |                                |                           |
| Ianspråktagande av fond<br>för yttre underhåll          |                              |                                 |                                 |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                                 |                              |                                 |                                 | -705 734                       | 705 734                   |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt                         | 927 000                      | 1 593 000                       |                                 |                                |                           |
| Årets resultat  |                              |                                 |                                 |                                | -531 657                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                          | <b>44 115 000</b>            | <b>7 398 553</b>                | <b>764 000</b>                  | <b>-6 136 918</b>              | <b>-531 657</b>           |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 136 918        |
| årets förlust    | -531 657          |
|                  | <b>-6 668 575</b> |

|   |                   |
|---|-------------------|
| behandlas så att                          |                   |
| till yttre reparationsfond reserveras     | 191 000           |
| i anspråktagande av yttre reparationsfond | 0                 |
| i ny räkning överföres                    | -6 859 575        |
|   | <b>-6 668 575</b> |

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



Brf Myrmalmen  
 Org.nr 769620-8532

4 (11)

**Resultaträkning**

|   | Not  | 2016-01-01<br>-2016-12-31 | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2    |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   |      | 2 442 323                 | 2 479 826                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |      | 55 748                    | 71 110                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |      | <b>2 498 071</b>          | <b>2 550 936</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |      |                           |                           |
| Drift och underhållskostnader                     | 3, 4 | -1 530 573                | -1 676 112                |
| Övriga externa kostnader                          | 5    | -490 846                  | -356 227                  |
| Personalkostnader                                 | 6    | -145 613                  | -100 962                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |      | -637 500                  | -722 000                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |      | <b>-2 804 532</b>         | <b>-2 855 301</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |      | <b>-306 461</b>           | <b>-304 365</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |      | 1 004                     | 2 573                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |      | -226 200                  | -403 942                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |      | <b>-225 196</b>           | <b>-401 369</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |      | <b>-531 657</b>           | <b>-705 734</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |      | <b>-531 657</b>           | <b>-705 734</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-531 657</b>           | <b>-705 734</b>           |



Brf Myrmalmen  
 Org.nr 769620-8532

5 (11)

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |                   |                   |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 7 | 60 174 926        | 60 811 926        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8 | 0                 | 500               |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>60 174 926</b> | <b>60 812 426</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

60 174 926

60 812 426

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |    |                  |                  |
|--|----|------------------|------------------|
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar          |    | 8 764            | 15 228           |
| Övriga fordringar                            | 9  | 5 577 146        | 2 882 969        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 83 676           | 80 442           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>5 669 586</b> | <b>2 978 639</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |  |          |          |
|-----------------------------|--|----------|----------|
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>0</b> | <b>0</b> |
|-----------------------------|--|----------|----------|

#### Summa omsättningstillgångar

5 669 586

2 978 639

### SUMMA TILLGÅNGAR

65 844 512

63 791 065



Brf Myrmalmen  
 Org.nr 769620-8532

6 (11)

**Balansräkning**

Not

2016-12-31

2015-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**
**Eget kapital**
*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

51 513 553

48 993 553

Yttre reparationsfond

764 000

764 000

**Summa bundet eget kapital**
**52 277 553**
**49 757 553**
*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-6 136 918

-5 431 184

Årets resultat

-531 657

-705 734

**Summa fritt eget kapital**
**-6 668 575**
**-6 136 918**
**Summa eget kapital**
**45 608 978**
**43 620 635**
**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

19 338 582

19 440 933

**Summa långfristiga skulder**
**19 338 582**
**19 440 933**
**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

11

99 379

93 739

Leverantörsskulder

172 692

120 320

Skatteskulder

10 323

5 647

Övriga skulder

13

274 108

282 639

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

340 450

227 152

**Summa kortfristiga skulder**
**896 952**
**729 497**
**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**
**65 844 512**
**63 791 065**


## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. 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 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 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, före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.





**Not 2 Rörelseintäkter**

|  | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Hysesintäkter bostäder                 | 887 577          | 1 002 609        |
| Hysesintäkter lokaler                  | 45 908           | 45 911           |
| Årsavgifter bostäder                   | 1 558 907        | 1 485 530        |
| Hysesbortfall ./.                      | -50 069          | -54 224          |
| Övriga ersättningar och intäkter       | 34 892           | 48 413           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 20 856           | 22 697           |
|  | <b>2 498 071</b> | <b>2 550 936</b> |

**Not 3 Underhållskostnader**

|  | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Löpande reparationer                             | 140 483        | 118 263        |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 0              | 177 205        |
|  | <b>140 483</b> | <b>295 468</b> |

**Not 4 Driftkostnader**

|  | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 174 010          | 161 893          |
| Obligatorisk ventilationskontroll        | 0                | 19 738           |
| Yttre skötsel / Snöröjning               | 36 189           | 35 590           |
| Fastighetsel                             | 63 414           | 42 237           |
| Uppvärmning                              | 538 413          | 572 716          |
| Vatten                                   | 102 850          | 93 758           |
| Sophämtning                              | 85 921           | 86 725           |
| Fastighetsförsäkring                     | 39 623           | 38 942           |
| Självrisk/reparation försäkringsskador   | 2 316            | 31 004           |
| Kabel-TV / Internet                      | 70 058           | 49 601           |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift       | 82 820           | 76 890           |
| Tomträttsavgälder                        | 194 475          | 171 550          |
|  | <b>1 390 089</b> | <b>1 380 644</b> |

**Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader**

|   | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt       | 49 289         | 54 480         |
| Revisionsarvode                         | 19 688         | 24 375         |
| Förvaltningsarvode                      | 82 795         | 99 002         |
| Övriga externa tjänster/kostnader       | 330 393        | 172 035        |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 4 775          | 6 335          |
| Möteskostnad stämma                     | 3 906          | 0              |
|   | <b>490 846</b> | <b>356 227</b> |



**Not 6 Personalkostnader**

|                  | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 110 800        | 77 875         |
| Sociala avgifter | 34 813         | 23 087         |
|                  | <b>145 613</b> | <b>100 962</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|   | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 62 530 323        | 62 530 323        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>62 530 323</b> | <b>62 530 323</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 718 397        | -1 081 397        |
| Årets avskrivningar                             | -637 000          | -637 000          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 355 397</b> | <b>-1 718 397</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>60 174 926</b> | <b>60 811 926</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 22 674 000        | 24 031 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 19 200 000        | 17 800 000        |
|   | <b>41 874 000</b> | <b>41 831 000</b> |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 427 500           | 427 500           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>427 500</b>    | <b>427 500</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -427 000          | -342 000          |
| Årets avskrivningar                             | -500              | -85 000           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-427 500</b>   | <b>-427 000</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>500</b>        |

**Not 9 Övriga fordringar**

|  | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Avräkning skattekonto                    | 138               | 134               |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB | 5 577 008         | 2 882 835         |
|  | <b>5 577 146</b>  | <b>2 882 969</b>  |



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 18 712        | 19 471        |
| Förutbetald kabel-TV                                | 6 407         | 4 269         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 58 557        | 56 702        |
|   | <b>83 676</b> | <b>80 442</b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2016-12-31 | Lånebelopp<br>2015-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB                                    | 1,58           | 2020-06-12                | 6 932 523                | 6 961 133                |
| SBAB                                    | 0,67           | 2017-03-01                | 1 000 000                | 7 000 000                |
| SBAB                                    | 0,75           | 2017-01-09                | 4 603 893                | 4 641 016                |
| SBAB                                    | 1,11           | 2018-06-12                | 6 901 545                | 6 961 133                |
|   |                |                           | <b>19 437 961</b>        | <b>25 563 282</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -99 379                  | -93 739                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 941 066 kronor.

**Not 12 Not för ställda säkerheter**

|   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 28 750 000        | 28 750 000        |
|   | <b>28 750 000</b> | <b>28 750 000</b> |

**Not 13 Övriga skulder**

|  | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Inre reparationsfond                   | 233 261        | 255 836        |
| Källskatter                            | 19 950         | 13 350         |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter | 20 897         | 13 452         |
|  | <b>274 108</b> | <b>282 638</b> |



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                 | 204 254        | 134 850        |
| Upplupna uppvärmningskostnader                      | 77 172         | 72 303         |
| Upplupna elavgifter                                 | 9 865          | 0              |
| Upplupna avtalskostnader                            | 11 875         | 0              |
| Beräknat arvode för revision                        | 20 000         | 20 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 285         | 0              |
|   | <b>340 451</b> | <b>227 153</b> |

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Dränering av fastigheterna är påbörjat under vintern 2017. I samband med återställande av markytorna efter dräneringsarbetet kommer dessa genomgå en försköning.

Trapphusen på Stångjärnsvägen 9, 13, 15 och 19 har målats om.

Samtliga portar kommer att renoveras under 2017.

Effektiviseringsåtgärder av sophantering som förhoppningsvis ska resultera i lägre kostnader.

En av hyresrätterna kommer att upplåtas under våren 2017.

Bromma den 2017-05-21



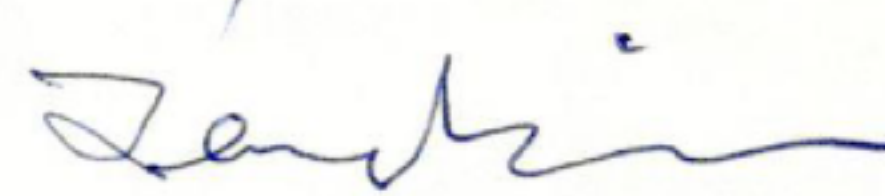
Anders Bogefors



Klara Nagy



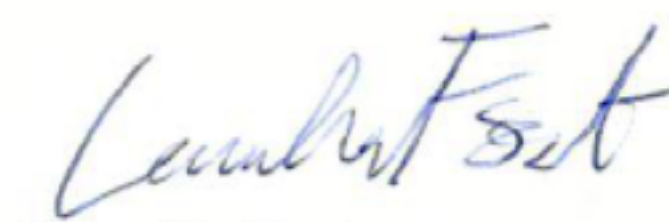
Joel Florén



Jonas Lindmark

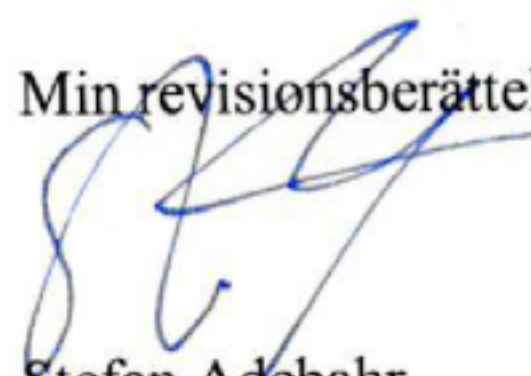


Amanda Svensson



Cornelia Fast

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-24



 Stefan Adebahr  
 Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Myrmalmen, org. nr 769620-8532

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Myrmalmen för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden



Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

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

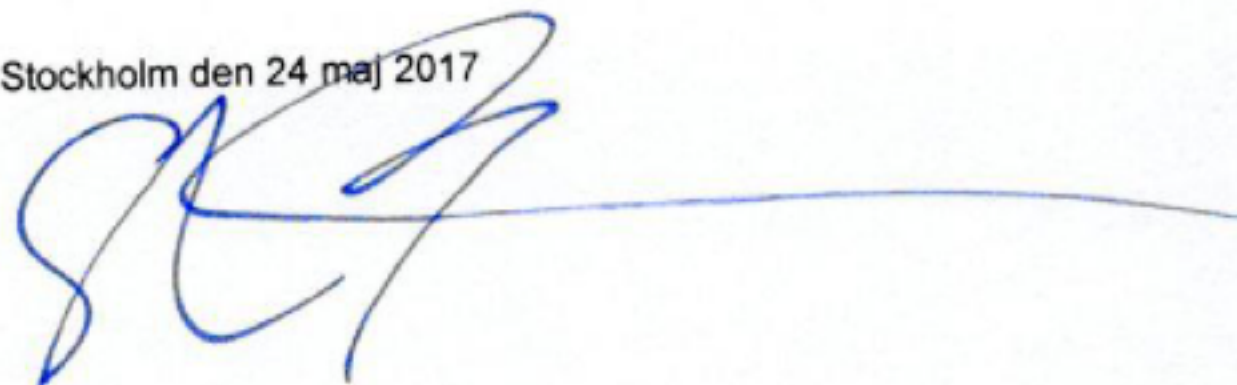
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 maj 2017



Stefan Adebahr  
Auktoriserad revisor