



KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Torsdagen den 4 maj 2017 kl. 19:00

Föreningslokalen, Lokföraregatan 17 A

Förslag till dagordning:

1. Mötets öppnande
2. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av ordförande för sammanträdet
4. Val av sekreterare för sammanträdet
5. Val av justerare och rösträknare
6. Fråga om kallelse till mötet behörigen skett
7. Godkännande av dagordningen
8. Styrelsens förvaltningsberättelse och årsmötesprotokollen
9. Revisionsberättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Diskussion avseende budget, årsavgifter och eventuellt nya avgifter
14. Besluta avseende styrelsearvodering samt revisorsarvodering
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning till 2018/2019 års styrelse
18. Övriga frågor, information
19. Mötets avslutande

Medlem som har frågor ombedes kontakta styrelsen.

Bilagor: Brf Lokföraren årsredovisning 2016 (14 sidor)
Revisionsberättelse 2016 (2 sidor)

Välkomna!

Årsredovisning för
Brf Lokföraren
745000-0505
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lokföraren, 745000-0505, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-05-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Flemming Björnberg	Ordförande
Måns Ekander	Ledamot
Jonas Håkansson	Ledamot
Roger Karlsson	Ledamot
Jakob Olsson	Ledamot
Frida Thorstensson	Ledamot
Sandra Åström	Ledamot

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB, Lars Johansson	Revisor
---	---------

Valberedning

Sven-David Svensson	Sammanställande
Per Johnsson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Flemming Björnberg och Jakob Olsson.

S
H

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lokföraren 1 i Lund kommun med därpå uppförda byggnader med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Lokföraregatan 17 och Bryggaregatan 22, Lund.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4 st	26 st	9 st	3 st

Total tomtarea: 5 477 kvm

Total bostadsarea: 2 342 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 296 829 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-09-15 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 119 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

År

2014
2011
2009
2006

Åtgärd

Renovering av trapphus, dörrar samt passagesystem
VA-system
Relining
Balansering av värmesystem

S
H

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 juni 2016, samt extra föreningsstämma 8 mars 2016. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 681	1 776
Årets resultat	-137	-23
Årets resultat exkl avskrivningar	47	160
Avsättning till underhållsfond	-119	-67
Resultat efter fondförändringar	-256	-90
Totalt eget kapital	-216	-79
Balansomslutning	5 783	5 639
Soliditet %	-4	-1
Likviditet %	182	274
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	638	653
Driftskostnad, kr / kvm	414	370
Ränta, kr / kvm	43	54
Underhållsfond, kr / kvm	79	29
Lån, kr / kvm	2 312	2 329

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2016 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Skånsk Trädgårdsservice	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Edriss Städservice	Städavtal
Kraftringen	El-avtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Klottrets Fiende	Klotteravtal

3 4

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	105 888	66 750	-228 097	-23 204
Disposition enligt föreningsstämma			-23 204	23 204
Avsättning till underhållsfond		119 000	-119 000	
Årets resultat				-137 401
Vid årets slut	105 888	185 750	-370 301	-137 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-251 301
Årets resultat före fondförändring	-137 401
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-119 000
Summa över/underskott	-507 702

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-507 702**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

5 21

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	1 507 530	1 529 096
Övriga rörelseintäkter	2	173 370	246 995
		<u>1 680 900</u>	<u>1 776 091</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-296 829	-460 711
Fastighetsavgift/skatt		-53 256	-52 206
Driftskostnader	4	-915 810	-813 826
Övriga kostnader	5	-144 301	-98 610
Personalkostnader	6	-122 636	-65 442
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-183 966	-183 119
		<u>-1 716 798</u>	<u>-1 673 914</u>
Rörelseresultat		<u>-35 898</u>	<u>102 177</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	248	198
Räntekostnader	9	-101 751	-125 579
Resultat efter finansiella poster		<u>-137 401</u>	<u>-23 204</u>
Resultat före skatt		<u>-137 401</u>	<u>-23 204</u>
Årets resultat		<u>-137 401</u>	<u>-23 204</u>

S
H

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 650 157	4 834 123
		<u>4 650 157</u>	<u>4 834 123</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 652 957</u>	<u>4 836 923</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	328
Skattefordringar		4 582	5 596
Övriga fordringar		6 646	1 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	29 837	21 580
		<u>41 065</u>	<u>28 629</u>
Kassa och bank	12	1 089 184	773 729
Summa omsättningstillgångar		<u>1 130 249</u>	<u>802 358</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 783 206</u>	<u>5 639 281</u>

5
H

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 504	41 504
Reservfond		64 384	64 384
Underhållsfond		185 750	66 750
		<u>291 638</u>	<u>172 638</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-251 301	-161 347
Årets resultat		-137 401	-23 204
Avsättning till underhållsfond		-119 000	-66 750
		<u>-507 702</u>	<u>-251 301</u>
Summa eget kapital		<u>-216 064</u>	<u>-78 663</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	5 377 173	5 425 716
		<u>5 377 173</u>	<u>5 425 716</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	37 724	28 724
Leverantörsskulder		345 275	-
Övriga skulder		21 509	1 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	217 589	261 524
		<u>622 097</u>	<u>292 228</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 783 206</u>	<u>5 639 281</u>

5
4

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-35 898	102 177
Avskrivningar	183 966	183 119
	148 068	285 296
Erhållen ränta	248	198
Erlagd ränta	-101 751	-125 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	46 565	159 915
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 436	26 984
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	320 869	-318 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354 998	-131 647
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-39 543	-28 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-39 543	-28 724
Årets kassaflöde	315 455	-160 371
Likvida medel vid årets början	773 729	934 100
Likvida medel vid årets slut	1 089 184	773 729

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

S
41

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader skrivs av enligt en rak plan

25 - 120 år

5 41

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 494 990	1 528 156
Övriga objekt	12 540	940
Summa	1 507 530	1 529 096

Framtida hyresintäkter utifrån ingångna avtal:

År 1	12 540
År 1-5	50 160

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	92 736	92 736
Vatten	2 843	-
EI	65 130	134 280
Överlåtelseavgifter	2 216	10 700
Andrahandsuthyrningsavgift	1 845	-
Övriga intäkter	8 600	9 275
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	4
Summa	173 370	246 995

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	750	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 925	-
VA & sanitet, installationer	2 375	-
Huskropp	6 762	-
Vattensador	281 017	-
Övrigt	-	460 711
Summa	296 829	460 711

S
4

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförvaltning	116 399	57 329
Städning	22 357	24 508
Sotning	4 730	-
Snöröjning	17 606	6 808
Serviceavtal	10 477	-
Förbrukningsmaterial	7 278	3 739
Övriga utgifter för köpta tjänster	858	-
El	128 435	131 719
Uppvärmning	389 587	363 728
Vatten och avlopp	49 513	62 077
Avfallshantering	54 857	52 945
Fastighetsförsäkring	21 490	19 741
Systematiskt brandskyddsarbete	975	-
Kabel-TV	25 728	25 712
Internet	65 520	65 520
Summa	915 810	813 826

Not 5 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tele och post	3 088	-
Förvaltningskostnader	82 021	67 122
Revision	24 063	11 738
Bankkostnader	1 870	2 550
Övriga externa tjänster	25 625	12 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 207	5 200
Övriga externa kostnader	1 427	-
Summa	144 301	98 610

Not 6 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	76 100	41 526
Övriga arvoden	16 820	-
Löner till anställda	-	9 240
Summa	92 920	50 766
Sociala avgifter	27 474	13 350
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-	36
Pensionskostnader	2 242	1 290
Summa	122 636	65 442

S H

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	183 966	183 119
Summa	183 966	183 119

Not 8 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	-	129
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	155	-
Ränteintäkter, skattekonto	93	69
Summa	248	198

Not 9 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	101 751	125 579
Summa	101 751	125 579

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 764 521	7 764 521
-Mark	51 000	51 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	7 815 521	7 815 521
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 981 398	-2 798 279
	-2 981 398	-2 798 279
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-183 966	-183 119
	-183 966	-183 119
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 165 364	-2 981 398
 Redovisat värde	4 650 157	4 834 123
 <i>Varav</i>		
Byggnader	4 599 157	4 783 123
Mark	51 000	51 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	32 200 000	26 400 000
Totalt taxeringsvärde	32 200 000	26 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>17 000 000</i>	<i>16 000 000</i>

5
H

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	29 837	21 580
	29 837	21 580

Not 12 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	4 000	467
Transaktionskonto, Handelsbanken	429 729	111 822
Företagskonto, Sparbanken Skåne	485 173	491 157
Företagskonto, Sparbanken Skåne	228	228
Placeringskonto, Sparbanken Skåne	170 054	170 055
	1 089 184	773 729

Not 13 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	5 414 897	5 454 440
Summa	5 414 897	5 454 440

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek		Löst	265 690	-	-265 690	0
Stadshypotek		Löst	698 250	-	-698 250	0
Stadshypotek		Löst	483 750	-	-483 750	0
Stadshypotek		Löst	550 000	-	-550 000	0
Stadshypotek		Löst	500 000	-	-500 000	0
Stadshypotek	2,79 %	2017-06-01	788 000	-	-8 000	780 000
Stadshypotek	2,15 %	2020-09-30	498 750	-	-5 000	493 750
Stadshypotek	2,20 %	2017-09-30	700 000	-	-	700 000
Stadshypotek	1,45 %	2018-12-01	970 000	-	-10 000	960 000
Stadshypotek	1,17 %	2021-09-30	0	1 194 500	-	1 194 500
Stadshypotek	1,11 %	2020-09-30	0	1 286 647	-	1 286 647
			5 454 440	2 481 147	-2 520 690	5 414 897

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	1 915
Upplupna räntekostnader	1 121	3 241
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	127 960	111 822
Upplupna driftskostnader	75 450	118 132
Upplupna revisionsarvoden	12 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 058	26 414
	217 589	261 524

S
H

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	5 493 000	5 493 000
Summa ställda säkerheter	5 493 000	5 493 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Lund 2017-04-10



Flemming Björnberg
Ordförande



Måns Ekander



Jonas Håkansson



Roger Karlsson



Jakob Olsson



Frida Thorstensson



Sandra Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-12
BoRevision i Sverige AB



Lars Johansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lokföraren, org.nr. 745000-0505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lokföraren 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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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. 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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

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:

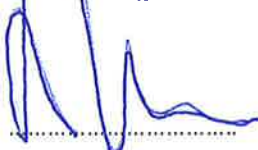
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Malmö den 12 / 4 2017



Lars Johansson

BoRevision AB

