

Årsredovisning för

Brf Dikten 2

716421-6272

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dikten2 (716421-6272) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Dikten1 i Solna kommun omfattande adresserna Brommavägen 4-8 samt Virebergsvägen 9-11. Bostadsrättsföreningens fastigheter byggdes år 1957. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
168	lägenheter, bostadsrätt	11961
18	lägenheter, hyresrätt	1231,5
65	lokaler, hyresrätt	6713

På föreningens fastighet finns 64 garageplatser och 16 parkeringsplatser vilka hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-04-21. På stämman deltog 78 medlemmar + 13 giltiga fullmakter = totalt 91 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Bo Benson	Ordförande
Ingela Rodeblad	Sekreterare
Gunnel Kroon	Ledamot
Bengt Lundin	Ledamot
Stefan Bolin	Ledamot
Edvard Gustin	Ledamot

Håkan Hedqvist	Suppleant
Mats Carlberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Bolin, Gunnel Kroon och Edvard Gustin.

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Margareta Kleberg, auktoriserad revisor och Anders Nilsson, internrevisor, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lars Lindman sammankallande, Stig Blomqvist, Jeanette Westlund och Katrin Forsberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2016	Tätning av tak Brommavägen, byte av tak kommer att ske 2017. Intrimning och genomgång av energilagret med hjälp av extern konsult. Byte garageport Brommavägen. Komplettering av cirkulationspump för återvinning av frånluftsvärme. Omregistrering av alla brickor i bricksystemet, alla brickor som inte har omregistrerats har inaktiverats.
2015	Under året har vi renoverat garagegolvet hos Grängsgaraget, installerat ny ventilation i lokalerna på Brommavägen (slutförs under 2016), bytt luckor till sopnedkassen (slutförs under 2016), satt upp nya informationstavlor i portarna, installerat ett nytt bokningssystem för tvättstugorna samt undersökt tillståndet på våra fönster och inlett en upphandling av ett fönsterbyte som kommer att beslutas om på årsmötet 2016.
2014	Det har varit ett relativt lugnt år om man jämför med tidigare år vilket givetvis är bra. Givetvis sker det saker hela tiden men inga större akuta vattenläckor eller investeringar har tagit vår tid i anspråk. För att nämna några händelser är att vi lyckats identifiera och åtgärda orsaker till frekventa stopp i en av lägenheterna på Brommavägen 4. Onormalt många böjar i avloppet gjorde att det blev för trångt efter vårt re-liningsarbete. Vi tvingades bryta upp golvet, lägga nya rör vilket blev bra. Vi har bytt balkongtaken på Brommavägen p g a att det var läckage mellan tak och vägg, målat golv i cykelförråd och förbättrat ventilationen hos vår lokalhyresgäst S:t Eriks bilplåt.
2013	I Maj började vi producera egen värme och varmvatten genom vårt energilager. I samband med det avslutades vårt fjärrvärmeavtal med Norrenergi. Reliningsarbetet avslutades helt våren 2013, det har varit uppföljningsarbeten i Brommavägen 4 som dragit ut på tiden. Festlokalen har renoverats på grund av vattenskadan som inträffade under 2012, nytt golv, nytt kök och toalett med duschmöjlighet. Tandläkarens lokaler i V9 har renoverats "från golv till tak" till en kostnad av ca 500 000SEK, även här var orsaken en vattenskada som inträffade 2012. En hyreslägenhet i V9 har totalrenoverats efter att den tidigare hyresgästen flyttat ut, den var oerhört nedsliten.

Obligatorisk ventilations kontroll(OVK) har genomförts i V9/V11, i många lägenheter var det ett alltför lågt luftflöde. Arbeten pågick/pågår med att justera detta och kommer att avslutas under 2014 med ett förhoppningsvis godkänd OVK.

Avslutningsvis har föreningen köpt in en ny traktor för bl a snöröjning i egen regi.

- 2012 Stamrenovering med epoxistrumpa i samtliga avloppsstammar och anslutningar i lägenheter och lokaler.
Uppstart av projektet energilager.
Renovering av toaletter och ytskikt hos tandläkarpraktiken i V9.
Modernisering av hyreslägenheter på Brommavägen 6 i samband med uppkommen vattenskada.
Renovering av 3 badrum i hyreslägenheter, nu är samtliga hyreslägenheters badrum renoverade.
Utbyggnad av bricksystem till cykelförråd/barnvagnsrum.
- 2011 Stamspolning
Förbättring av hissmaskineriet
- 2010 Uppgraderat lekplatsen
Renovering av trapphus
- 2009 Tätning av tak, Brommavägen
Ventilation i garage
Påfyllning av jord, sand på gården
Nya skorstenspipor, rökgasfläktar
- 2007 Installation av eget bredbandsnät
- 2006 Byte av radiatorventiler
Ventilation och värmepumpar
Upprustning av tvättstugor

Avgifterna höjdes från och med 2017-01-01 med 15 procent.

Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandlingen av fönsterbytet har varit det stora jobbet under året.

Taken på Virebergsvägen 9 och Brommavägen visade sig vara i behov av byte, en tätning av taket på Brommavägen har gjorts för att klara vintern, under 2017 kommer vi att påbörja byte av taket på Brommavägen.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 168 st. Under året har 0 st. tillkommit samt 0 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 168 st.

Aterbetalning av insats till medlemmarna genomfördes till ett värde av 7 milj. SEK. (Beslutat på stämman 2015.) Utbetalning skedde mestadels under maj månad 2016.

X

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, sen 2016-04-01.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	8 715	8 703	8 757	9 175
Resultat efter fin. poster(tkr)	-657	228	-1 538	- 2 458
Soliditet (%)	98,4	97,9	98,4	98,2
Balansomslutning (tkr)	104 960	113 387	112 583	101 688

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 059 040	98 594 483	827 567	-20 727 857	227 656	110 980 889
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			827 000	-827 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-84 090	84 090		
Balanseras i ny räkning				227 656	-227 656	
Återbet av insatser	-7 000 011					-7 000 011
Årets resultat					-657 041	657 041
Belopp vid årets utgång	25 059 029	98 594 483	1 570 477	-21 243 111	-657 041	103 323 837

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till: (Belopp i kr)



Brf Dikten2
7164216272

Balanserat resultat	-21 243 111
Årets resultat	<u>-657 041</u>
	-21 900 152

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-565 125
Överföring till Fond enligt stadgarna	829 533
Balanserat resultat	<u>-22 164 560</u>
	-21 900 152

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



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>
Nettoomsättning	2	8 715 364	8 703 048
Övriga rörelseintäkter	3	66 693	366 116
		<u>8 782 057</u>	<u>9 069 164</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-6 422 449	-5 486 468
Övriga externa kostnader	5	-67 571	-153 533
Personalkostnader och arvoden	6	-568 009	-647 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 412 289	-2 579 522
Rörelseresultat		<u>-688 261</u>	<u>202 599</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 220	25 057
Resultat efter finansiella poster		<u>-657 041</u>	<u>227 656</u>
Resultat före skatt		<u>-657 041</u>	<u>227 656</u>
Årets resultat		<u>-657 041</u>	<u>227 656</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	87 775 827	88 198 203
Inventarier, maskiner och installationer	8	814 855	932 080
Pågående nyanläggningar		-	1 486 650
		<u>88 590 682</u>	<u>90 616 933</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		4 000	4 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	4 560 000	4 168 000
		<u>4 564 000</u>	<u>4 172 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>93 154 682</u>	<u>94 788 933</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 757	9 462
Övriga fordringar	10	3 232 068	3 084 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		226 647	231 007
		<u>3 462 472</u>	<u>3 325 002</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	8 342 910	15 273 262
Summa omsättningstillgångar		<u>11 805 382</u>	<u>18 598 264</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 960 064</u>	<u>113 387 197</u>

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>			
Fond för yttre underhåll		1 570 477	827 567
Medlemsinsatser		<u>123 653 512</u>	<u>130 653 523</u>
		125 223 989	131 481 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-21 243 111	-20 727 857
Årets resultat		<u>-657 041</u>	<u>227 656</u>
		-21 900 152	-20 500 201
Summa eget kapital		<u>103 323 837</u>	<u>110 980 889</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		300 703	1 368 142
Skatteskulder		53 391	38 290
Övriga skulder	12	128 955	2 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 153 178</u>	<u>997 768</u>
		1 636 227	2 406 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 960 064</u>	<u>113 387 197</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

X

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnadskomponenter	
- Byggnad/Stomme	1,0
- EI	2,5
- Fasad, Portar & Balkong	2,0 - 5,0
- Gård	2,5 - 5,0
- Hissar	5
- Renovering stomme	2,0 - 5,0
- Tak	2,0 - 2,5
- Tvättstuga	5 - 10
- Värme	2,5 - 10
- Ventilation	2,5
- VVS	3,33 - 5,0
Markanläggning	2,5 - 3,3
Maskiner	5
Inventarier	10 - 20
Installationer	10

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	3 269 791	3 269 791
Hyror	5 407 845	5 369 378
Kabel-TV/Bredband	20 440	17 850
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 288	46 029
Summa	8 715 364	8 703 048

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Gemensamhetslokal	31 050	28 600
Försäkringsersättning	5 085	128 581
Övriga rörelseintäkter	30 578	208 935
	66 713	366 116

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	352 906	323 351
Städning	274 695	256 631
Tillsyn, besiktning, kontroller	75 643	79 356
Trädgårdsskötsel	17 120	13 305
Snöröjning	-	210
Sotning	-	7 777
Reparationer	1 188 033	1 289 829
El	1 425 485	1 196 425
Vatten	190 426	228 043
Sophämtning	223 032	224 209
Försäkringspremie	358 361	334 007
Självrisk	-	3 000
Fastighetsavgift bostäder	235 848	231 198
Fastighetsskatt lokaler	255 110	228 260
Övriga fastighetskostnader	116 738	185 189
Kabel-tv/Bredband/IT	410 322	411 504
Förvaltningsarvode ekonomi	290 472	278 793
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 592	16 844
Panter och överlåtelser	13 938	47 128
Förvaltningsarvode teknik	174 211	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	36 211	-
Juridiska åtgärder	163 191	7 000
Övriga externa tjänster	45 990	40 319
	5 857 324	5 402 378
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	14 771
Tvättstuga	-	39 734
Installationer	123 882	-
Ventilation	31 532	12 585
Fönster	45 539	-
Balkonger	-	17 000
Parkeringsplatser	53 200	-
Övrigt	310 972	-
	6 422 449	5 486 468

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter


	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	90 500 000	90 500 000
	90 500 000	90 500 000
Summa ställda säkerheter	90 500 000	90 500 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

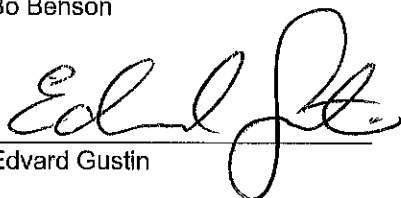
Stockholm 10/14 2017



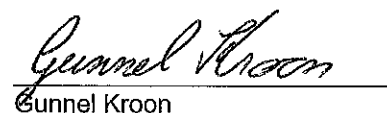
Bo Benson



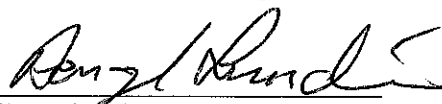
Stephan Bolin



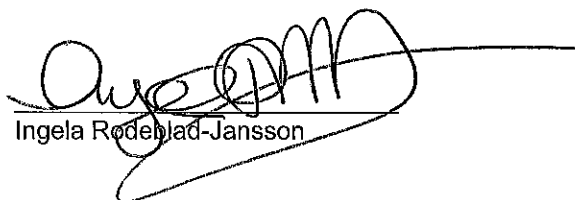
Edvard Gustin



Gunnel Kroon

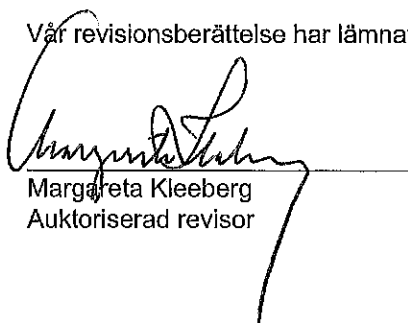


Bengt Lundin

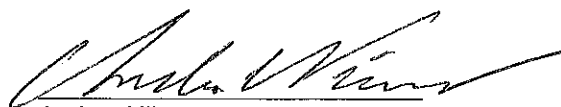


Ingela Rodeblad-Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/14 2017



Margareta Kleeberg
Auktoriserad revisor



Anders Nilsson
Intern revisor

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Porto / Telefon	12 627	19 999
Konsultarvode	24 866	89 356
Revisionarvode	30 078	44 178
Summa	67 571	153 533

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	309 280	355 822
Löner	164 295	196 139
Sociala kostnader	94 434	94 481
	568 009	646 442

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	38 330 359	38 330 359
-Ombyggnad	74 009 485	72 449 084
-Mark	11 896 739	11 896 739
-Markanläggning	5 477 071	5 477 071
Nyanskaffning ombyggnad	1 872 688	1 560 400
	131 586 342	129 713 653
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 515 451	-39 059 910
-Årets avskrivning enligt plan	-2 295 064	-2 455 540
	-43 810 515	-41 515 450
Redovisat värde vid årets slut	87 775 827	88 198 203
Taxeringsvärde		
Byggnader	148 600 000	142 400 000
Mark	127 911 000	133 426 000
	276 511 000	275 826 000
Bostäder	251 000 000	253 000 000
Lokaler	25 511 000	22 826 000
	276 511 000	275 826 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 122 100	1 827 025
-Nyanskaffningar	-	295 075
	<u>2 122 100</u>	<u>2 122 100</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 190 020	-1 066 039
-Årets avskrivning	-117 225	-123 981
	<u>-1 307 245</u>	<u>-1 190 020</u>
Redovisat värde vid årets slut	814 855	932 080

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
<i>O2 Ei Ekonomisk Förening</i>		
540 st Vindandelar á 6 700 kr	3 618 000	3 618 000
100 st Vindandelar á 5 500 kr övertagna under 2013	550 000	550 000
80 st Vindandelar á 4 900 kr övertagna under 2016	392 000	-
Redovisat värde vid årets slut	4 560 000	4 168 000

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	2 963 113	2 135 582
Skattekonto	192 000	190 878
Momsfordran	-	208 178
Övrigt	76 955	549 895
	<u>3 232 068</u>	<u>3 084 533</u>

Not 11 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	17 465	17 043
SHB	3 050 162	10 009 727
SBAB	5 275 283	5 246 492
	<u>8 342 910</u>	<u>15 273 262</u>

Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Moms	122 499	-
Fastighetsägarna Service Stockholm AB, aviavgift	2 820	960
Övriga skulder	3 636	1 148
	<u>128 955</u>	<u>2 108</u>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf Dikten 2
org.nr 716421-6272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dikten 2 för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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. 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Dikten 2 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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:

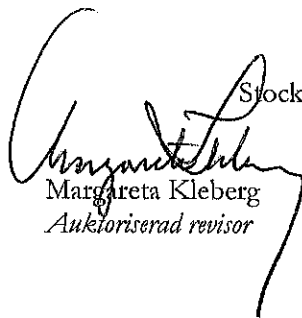
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. X

Som del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 mitt 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.

Stockholm den 11 april 2017



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Anders Nilsson
Lekmannarevisor