

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mimer i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2002-11-25 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Stockholms län, Haninge kommun.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
SLÄTMOSEN 1:190	1984	Haninge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är värmepumpar och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1984 och består av 4 flerbostadshus.

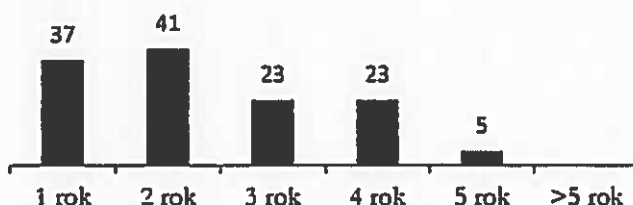
Fastighetens värdeår är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8740 kvadratmeter, varav 8306 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 434 kvadratmeter utgör garageyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter samtliga 129 lägenheter med bostadsrätt. Haninge kommun äger 8 st.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensambetsanläggningar:

Bastu

Gemensambetslokal

Träningslokal

Hobbylokal

Avtal

Internedeleverantör

Internet uppkopplingstyp

Elavtal

Sophämtning

Fjärrvärme

Kabel-TV

Värmeanläggning

Hisservice

Fastighetsförsäkring

Samtliga trädgårdsmaskiner är försäkrade genom

Bredbandsbolaget

Bredband Lan

Bixia

SRV

Vattenfall

Com Hem

Kyl gruppen, Schneider Electric

Kone

Länsförsäkringar

Trygg Hansa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Målning av trapphus och föreningshuset, byte av lås och bokningssystem, föreningens garage och värmecentral har utrustats med larm, OVK besiktning har utförts, ett farthinder har byggts, värmepump nr 3 är bytt och reparation och service av traktorn.

Planerade större underhållsarbeten under 2017 enligt underhållsplan:

Ny lekpark kommer att anläggas som uppfyller gällande bestämmelser, nya träd kommer att ersätta flera gamla träd, genomgång av fasader på värmecentral och cykelförråd målning vid behov och flera farthinder kommer att anläggas.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2026.

Underhållsplanen uppdaterades 2013

Nedanstående åtgärder har genomförts:

<u>Genomförda åtgärder</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Byte av yttre skalskydd och bokningssystem	2016	
OVK	2016	
Målning av trapphus	2016	
Kompressorbyte värmecentral	2016	(Kompressor 3)
Byte av fläktar och el-central föreningshuset	2015	
Inglasning av altan föreningslokal	2015	
Byte av fogar i fasaden Tuvvägen 17, 19, 21 och 23	2015	
Tvätt och målning av balkongsidor	2015	
Nedmontering av sopkaruseller och målning av soprummen	2014	
Avslutat renovering av golv på översta stora balkongerna	2014	
Byte av frånluftsfläktar till fastighetsventilation	2014	
Renovering och byte av maskiner i tvättstugan	2013	
Kittning av samtliga fönster	2013	
Stamspolning	2013	
Två balkonggolv på översta våningen renoverade	2011	
Nya träd planterade mot återvinningsstation	2011	
Nya markanläggningar runt p platserna	2011	
Renovering av tak och nya armaturer i trapphus	2011	
Ny Boulebana byggd	2010	
Nya leksaker till lekplatsen	2009	
Nya motorvärmarruttag till p platser och garage	2009	(Med temperaturgivare)
Renovering av värmecentralen	2009	
Renovering av föreningshuset etapp 3	2008	(Föreningslokalen)
Nytt styrsystem på ventilationen	2008	
Ny belysning (Entréer, garage, cykel-förråd, kvarterslokal)	2007	
Målning och tätning av fönster	2007-2008	Arbetet utfördes av boende
Installation av postboxar	2007	
Renovering av föreningshuset etapp 2	2007	(Tvättstugan)
Entrérenovering	2007	
Ny markanläggning	2007	(Utanför kvarterslokalen)
Hobbylokal	2007	

<u>Genomförda åtgärder forts.</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Nytt låssystem	2006	
Renovering av föreningshuset etapp 1	2006	(Bastun)
Byte av lekställning på lekplatsen	2006	
Byte av balkongfronter nedre balkongerna	2006	
Ny veranda på föreningslokalen	2006	
Ommålning och renovering av fasad	2005	(Föreningslokal)
Ommålning och renovering av fasad	2005	(Cykelförråd)
Ommålning och renovering av fasad	2005	(Garage)
Byte av elskåp på garagen	2005	
Byte av samtliga termostater på elementen	2005-2006	
Utbyggnad av värmecentral	2004	
8 nya p platser med elstolpe	2004	
Nya gäst p plaster utmed Tuvvägen	2004	
Nyinstallation av hissar	2003	
Installation av bredband	2002	
Renovering av balkonggolv	2000-2003	
Badrumsrenovering	1993	

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 129 st.

<u>Antal medlemmar</u>		<u>Inflyttade</u>	<u>Utflyttade</u>		
		<u>under året</u>	<u>under året</u>		
2014-01-01	159 st	11 st	10 st	160 st	2014-12-31
2015-01-01	160 st	32 st	31 st	161 st	2015-12-31
2016-01-01	161 st	17 st	19 st	159 st	2016-12-31

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare.

Organisation

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Åke Högman	ordförande
Marita Bouzaabia	sekreterare
Jeanette Olsson	vice ordförande
Lars-Olof Olofsson	ekonomiansvarig
Kjell Emilsson	ledamot
Stefan Stålgärde	ledamot/IT ansvarig
Titti Zettmar	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jeanette Olsson, Lars-Olof Olofsson, Kjell Emilsson och Titti Zettmar.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
KPMG	Suppleant Extern	

Valberedning

Birgitta Johnsson	Sammanställande
Christer Nilsson	Avgång 2016-09-15
Birgitta Åström	

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Teknisk förvaltning	Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

<u>Flerårsöversikt</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	7 871	7 784	8 128	7 755
Resultat efter finansiella	91	-309	1 202	659
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	873	873	873	873
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 595	5 732	5 870	6 008
Elkostnad/kvm totalyta	68	59	69	69
Värmekostnad/kvm totalyta	106	84	83	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	57	38	37	36

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 173 991	0	0	4 173 991
Fond för yttre underhåll enligt not 8 nedan	2 204 945	4 698	0	2 200 247
Summa bundet eget kapital	6 378 936	4 698	0	6 374 238
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 500 486	-4 698	-308 959	3 814 143
Årets resultat	91 092	91 092	308 959	-308 959
Summa fritt eget kapital	3 591 578	86 394	0	3 505 184
Summa eget kapital	9 970 514	91 092	0	9 879 422

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	2 200 247	2 636 455
Reservering enligt stadgar	633 552	633 522
Ianspråktagande enligt styrelsen	-628 854	-1 069 760
Vid årets slut	2 204 945	2 200 247

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	91 091,75
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	3 505 184,53
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-633 552,00
Ianspråktagande av yttre fond	628 854,00
summa balanserad vinst	3 591 578,28

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **3 591 578,28**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror Not 1	7 568 536	7 559 236
Övriga rörelseintäkter	302 341	224 467
Summa rörelseintäkter	7 870 877	7 783 703
RÖRELSENS KOSTNADER Not 2		
Fastighetskostnader	-531 269	-386 585
Reparationer	-222 948	-410 841
Periodiskt underhåll	-1 595 619	-2 098 434
Taxebundna kostnader	-2 130 177	-1 722 509
Övriga driftskostnader	-529 020	-519 844
Fastighetsskatt	-177 602	-172 337
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-256 062	-313 070
Styrelse och personalkostnader	-429 597	-400 004
Avskrivningar	-741 170	-741 168
Summa rörelsens kostnader	-6 613 464	-6 764 793
RÖRELSERESULTAT	1 257 413	1 018 910
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Utdelning från långfristiga placeringar	3 600	9 000
Ränteintäkter	2 321	732
Räntekostnader	-1 172 242	-1 337 602
Summa finansiella poster	-1 166 321	-1 327 869
ÅRETS RESULTAT	91 092	-308 959

BALANSRÄKNING	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 56 429 599	57 170 769
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	56 429 599	57 170 769
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 400	1 400
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5 10 920	10 920
Summa finansiella anläggningstillgångar	12 320	12 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 441 919	57 183 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 701	8 448
Övriga fordringar	58 931	61 116
Förutbetalda kostnader	Not 6 151 913	177 415
Summa kortfristiga fordringar	215 545	246 979
KASSA OCH BANK		
Kassa, bankkonto	1 149 755	1 054 838
Summa kassa och bank	1 149 755	1 054 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 365 300	1 301 817
SUMMA TILLGÅNGAR	57 807 219	58 484 906

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 173 991	4 173 991
Fond för yttre underhåll		2 204 945	2 200 247
Summa bundet eget kapital		6 378 936	6 374 238
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 500 486	3 814 143
Årets resultat		91 092	-308 959
Summa fritt eget kapital		3 591 578	3 505 184
SUMMA EGET KAPITAL		9 970 514	9 879 422
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7 & 8	45 326 046	46 469 382
Summa långfristiga skulder		45 326 046	46 469 382
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7 & 8	1 143 336	1 143 336
Leverantörsskulder		483 730	322 845
Övriga kortfristiga skulder		108 650	0
Upplupna kostnader	Not 9	386 066	272 870
Förutbetalda avgifter och hyror		388 877	397 051
Summa kortfristiga skulder		2 510 659	2 136 102
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		57 807 219	58 484 906

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10).

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Från och med år 2014 redovisar vi enligt K2 regeln.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principer för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt procent tillämpas.

	2016	2015
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00%	1,00%
Porttelefon	10,00%	10,00%
Tvättstuga	10,00%	10,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-01	2015-12-31
ÅRSVIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 248 516	7 248 516
Hysesintäkter	320 020	310 720
Summa årsavgifter och hyror	7 568 536	7 559 236

Not 2	2016-01-01	2015-01-01
RÖRELSENS KOSTNADER	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, (Eget arbete)	16 338	23 862
Snöröj/sandning, (varav eget arbete 12 088 kr)	31 545	11 679
Städning entreprenad	144 059	139 728
Städning beställning	29 750	11 125
Hymattor	18 589	18 078
Obligatoriska besiktningkostnader	0	12 560
Hissbesiktning	6 140	5 945
Myndighetsställsyn	2 829	1 620
Serviceavtal	117 660	113 306
Fordon	134 650	33 230
Förbrukningsmateriel	29 709	15 452
Summa kostnader	531 269	386 585
Reparationer		
Fastighetsförbättringar	2 500	0
Brf Lägenheter	2 500	0
Lokaler	4 395	0
Gemensamma utrymmen	0	6 991
Tvättstuga	15 199	17 546
Lås	25 209	25 744
VVS	26 253	77 466
Värmeanläggning	42 268	98 331
Ventilation	29 815	2 110
Elinstallationer	8 876	9 916
Hiss	2 669	111 819
Huskropp utvändigt	469	0
Fönster	12 500	2 429
Balkonger/altaner	17 090	20 417
Mark/gård/utemiljö	22 245	22 247
Garage och p platser	10 960	2 075
Vattenskada	0	9 750
Övrigt	0	4 000
Summa reparationer	222 948	410 841

Not 2 fortsätter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Periodiskt underhåll		
Fastighetsförbättringar	0	11 800
Lokaler	0	26 291
Gemensamma utrymmen	8 588	258 790
Entré/trapphus	472 156	0
Lås	628 854	0
Värmeanläggning	279 550	37 850
Ventilation, (varav eget arbete 2 880 kr)	141 254	282 838
Fasad	0	1 069 760
Balkonger	0	303 758
Mark/gård/utemiljö, (varav eget arbete 8 188 kr)	30 725	101 397
Garage/parkering	34 492	5 950
Summa periodiskt underhåll	1 595 619	2 098 434
Taxebundna kostnader		
El	596 120	514 969
Värme	927 356	736 320
Vatten	494 897	329 703
Sophämtning/renhållning	91 936	100 248
Grovsopor	19 868	41 269
Summa taxebundna kostnader	2 130 177	1 722 509
Övriga driftskostnader		
Försäkring	137 871	134 761
Kabel-TV	130 588	127 683
Bredband	260 561	257 400
Summa övriga driftskostnader	529 020	519 844
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	177 602	172 337

Not 2 fortsätter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 619	3 500
Fast telefoni/mobil telefoni	17 823	16 431
Datakommunikation	18 732	815
Inkassering avgift/hyra	6 477	7 940
Revisionsarvode extern revisor	12 000	15 363
Förenings kostnader	56 936	58 055
Styrelseomkostnad	7 186	1 581
Administration	87 136	108 447
Korttidsinventarier	29 765	94 028
Konsultarvoden	0	938
Bankavgifter	4 518	1 022
Medlemsavgifter	12 870	4 950
Summa övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	256 062	313 070
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft två deltidanställda män.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	165 000	153 000
Löner	168 000	163 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	10 675	11 783
Sociala kostnader	85 922	72 221
Summa anställda och personalkostnader	429 597	400 004
Avskrivningar		
Byggnad	633 552	633 552
Förbättringar	107 618	107 616
Summa avskrivningar	741 170	741 168
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	6 613 464	6 764 793

Not 3	2016-12-31	2015-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	70 563 090	70 563 090
Årets anskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	70 563 090	70 563 090
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-13 392 321	-12 651 153
Årets avskrivningar enligt plan	-741 170	-741 168
Utgående avskrivning enligt plan	-14 133 491	-13 392 321
Planenligt restvärde vid årets slut	56 429 599	57 170 769
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 103 000	3 103 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 675 000	53 679 000
Taxeringsvärde mark	19 328 000	18 120 000
Totalt taxeringsvärde	75 003 000	71 799 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	73 600 000	70 600 000
Lokaler	1 403 000	1 199 000
Totalt taxeringsvärde	75 003 000	71 799 000

Not 4	2016-12-31	2015-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	822 915	822 915
Utgående anskaffningsvärde	822 915	822 915
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-822 915	-822 915
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-822 915	-822 915
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	Kurs	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
SBC aktier 3600 st.	27,80	10 920	100 080	10 920
		10 920	100 080	10 920

Not 6	2016-12-31	2015-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Dataprogram Hogia	27 694	25 901
Försäkring	46 154	45 564
Kabel-TV	33 269	32 647
Serviceavtal värmeanläggning	11 247	36 686
Datakommunikation/bredband	21 450	21 450
Årsavgift SBC	7 920	7 920
Hyra av kopiator	4 179	7 247
Summa förutbetalda kostnader	151 913	177 415

Not 7	Räntesat	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	s			
SKULDER TILL	2016-12-	2016-12-31	2015-12-31	
KREDITINSTITUT	31			
Stadshypotek AB	1,30 %	7 273 500	7 351 500	Rörligt
Stadshypotek AB	1,30 %	3 302 847	3 338 459	Rörligt
Stadshypotek AB	1,30 %	5 687 500	5 837 500	Rörligt
Stadshypotek AB	3,09 %	6 438 416	6 576 136	2018-06-01
Stadshypotek AB	2,46 %	6 625 000	6 750 000	2019-07-30
Stadshypotek AB	1,41 %	4 725 095	5 025 099	2020-04-30
Stadshypotek AB	1,96 %	5 392 024	5 584 024	2021-03-30
Stadshypotek AB	5,23 %	7 025 000	7 150 000	2017-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		46 469 382	47 612 718	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 143 336	-1 143 336	
		45 326 046	46 469 382	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 752 702 kr.


Not 8		
Uttagna fastighetsinteckningar		
Ingående balans	62 165 000	62 165 000
Förändringar under året	0	0
Utgående balans	62 165 000	62 165 000
Summa fastighetsinteckningar	62 165 000	62 165 000

Not 9	2016-12-31	2015-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Elkostnad	67 280	58 493
Värmekostnader	123 371	84 783
Revisionskostnad	13 500	14 500
Räntekostnader	89 158	115 094
Fordonskostnader	91 272	0
Styrelseomkostnader	1 485	0
Summa upplupna kostnader	386 066	272 870

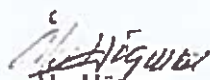
Not 10
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

Not 11
EVENTUALFÖRPLIKTELSE Inga Inga

Handen den 19/2 2017


Marita Bouzaabia
Ledamot


Kjell Emilsson
Ledamot


Åke Högman
Ledamot


Lars-Olof Olofsson
Ledamot


Jeanette Olsson
Ledamot


Stefan Stålgårde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2017


Jan Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mimer i Haninge, org. nr 716418-2102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mimer i Haninge 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 revisions sed 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 revisions sed 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, förfälskning, 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 Mimer i Haninge för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 tillsä 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.

Solna den 20 mars 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor