

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Rovfågeln

Org.nr 769614-8233



me
R B
A
A
M
A
A

Innehållsförteckning

| | |
|--------------------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 8 |
| Tilläggsupplysningar | 9 |
| Underskrifter | 14 |

Kontaktinformation

Adress: Hertigvägen 2-18, Blommensvägen 180-190, 126 52 HÄGERSTEN
rovfageln@gmail.com www.rovfageln.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-19.

Föreningens fastigheter består av 4 flerbostadshus på adresserna Hertigvägen 2-18 samt Blommensbergsvägen 180-190. Fastigheten Rovfågeln 1 byggdes 1949 och har värdeår 1949. Fastigheten Kungsörnen 1 byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden utgör för närvarande 435 000 kr per år. Avtalet gäller till och med 2017-09-30.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 6539 kvm, varav 6021 kvm utgör lägenhetsyta och 513 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
18 st 1 rum och kök
49 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 85 upplåtna med bostadsrätt och 16 med hyresrätt.

Föreningen har 18 uthyrda lokaler och förråd.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Förskola, avtal till 2018-11-20
Garage, avtal till 2015-12-31

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan för föreningen upprättades under 2015. Planen kommer därefter uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|----------------------------------|------|
| Dränering hus C | 2010 |
| Fönsterrenovering | 2011 |
| Byte liggande stammar | 2011 |
| Installation fastighetsnät | 2013 |

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med AB Energibevakning.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-07-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-06-07.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 116 st medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 12 st. Antalet medlemmar som avgått under året är 11 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 117 st. Under året har 8 st överlåtelser skett och en pågående upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt som blir klar under våren 2016.

Föreningen har vid årets slut 16 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-05 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|-------------------|
| Filip Nilsson | ledamot/Ordf |
| Charlotta Åberg | ledamot/Vice ordf |
| Reb Kerstinsdotter | ledamot/Sekr. |
| Anders Henriksson | ledamot/Kassör |
| Torbjörn Ljung | ledamot |
| Johan Berglund | ledamot |
| Anders Karlsson | ledamot |
| Daniel Nelson | suppleant |
| Jonas Wahlström | suppleant |

Till **revisor** har Torbjörn Nordin, Grant Thornton valts.

Valberedningen består av Lisette Billstein och Per Ståhlberg, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2015 är - 833 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -844 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen haft lägre räntekostnader under 2015 jämfört med tidigare år. Föreningen har dock haft högre underhållskostnader under 2015 på grund av att man genomfört portrenovering som belastat resultatet för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 1 800 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 967 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 447 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen haft lägre räntekostnader samt haft en försäljning av en hyresrätt under hösten och fått in del av köpeskillingen under 2015. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

En underhållsplan för föreningen upprättades i mars 2015. Underhållsplanen underlättar för styrelsen att planera och fördela det långsiktiga underhållet av fastigheterna och underhållsplanen uppdateras fortlöpande.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under november 2015 i föreningens lägenheter.

Portbyte och portrenovering påbörjades under hösten och beräknas vara färdigt under våren 2016. Portarna på Hertigvägen 2-18 kommer då att ha byts ut och portarna på Blommensbergsvägen 180-190 renoverats.

Låssystemet till övernattningsrummen har uppdateras under året vilket gör att det nu är möjligt att boka rummen via föreningens bokningssida. Det har även installerats en passerterminal vid dörren till kulverten på Hertigvägen 6 vilket gör att även gemensamhetslokalen kommer att bli bokningsbar när detta är färdigställt.

Amortering på föreningens lån hos SEB beslutades under hösten och kommer att uppgå till c:a 2 575 Kkr under 2016.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Snöröjning och sandning.
- Trädgårdsskötsel.
- Fastighetsförsäkring.
- Förlängd och omförhandlad uthyrning förskolan.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta enskilda driftkostnader har endast ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen att sänka avgifterna med 5%.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

| Genomförd åtgärd | Kkr |
|------------------|-----|
| Portbyten | 343 |
| Låssystem | 97 |
| Underhållsplan | 60 |
| OVK | 30 |

Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har under våren 2016 genomfört sotning av köks- och badrumskanaler i föreningens lägenheter.

Föreningen började hösten 2015 att sälja en upplåten lägenhet och får under våren 2016 in återstående medel av köpeskilling om 4,4 Mkr. Totalt ger upplåtelsen av lägenheten ett tillskott till föreningen om 4,9 Mkr.

Arbete med portbyte och portrenovering fortsätter under våren 2016.

Uthyrningen av garaget har förlängts och omförhandlats.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet utgår från underhållsplanen som togs fram under 2015. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad/Kkr. |
|----------------------|------|--------------|
| Gemensamhetslokal | 2016 | 30 |
| Översyn fasad | 2016 | 200 |
| Underhåll tvättstuga | 2016 | 150 |
| Elprojekt | 2017 | 4 625 |

Handwritten signatures and initials in blue and red ink.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal per bokslutsdagen | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, Kkr | 5853 | 5780 | 5600 | 5310 | 4680 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -833 | -845 | -994 | -1404 | -1402 |
| Soliditet, % | 58 | 59 | 58 | 58 | 58 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 828 | 829 | 829 | 779 | 677 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 10597 | 10597 | 10779 | 10812 | 10812 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 15959 | 15959 | 15989 | 15989 | 15989 |
| Genomsnittlig skuldränta, % ** | 2,25 | 3,02 | 3,28 | 3,5 | 2,9 |
| Fastighetens belåningsgrad, % * | 43 | 43 | 43 | 43 | 45 |

** PGenomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.


Resultatdisposition

| | |
|--------------------------------------------------|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -8 046 483 |
| Årets resultat | -833 143 |
| | <hr/> |
| | -8 879 626 |
| Styrelsen föreslår att | |
| Till yttre fond avsätts | 274 400 |
| I ny räkning överföres | -9 154 026 |
| | <hr/> |
| | -8 879 626 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

| | | 2015-01-01 | 2014-01-01 |
|---------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 5 853 803 | 5 780 479 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 15 406 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | <u>5 853 803</u> | <u>5 795 885</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 2 | -3 178 652 | -2 758 583 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -381 221 | -345 288 |
| Personalkostnader | 4 | -144 058 | -146 040 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 800 125 | -1 793 108 |
| Summa rörelsens kostnader | | <u>-5 504 056</u> | <u>-5 043 019</u> |
| Rörelseresultat | | 349 747 | 752 866 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 44 437 | 52 137 |
| Räntekostnader | | -1 227 327 | -1 649 673 |
| Summa finansiella poster | | <u>-1 182 890</u> | <u>-1 597 536</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -833 143 | -844 670 |
| Årets resultat | | -833 143 | -844 670 |



BALANSRÄKNING

| | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| | Not | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 125 987 548 | 127 749 305 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 267 537 | 209 030 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 126 255 085 | 127 958 335 |
| | | | |
| Summa anläggningstillgångar | | 126 255 085 | 127 958 335 |
| | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 6 633 | 13 891 |
| Aktuell skattefordran | | 13 574 | 17 417 |
| Övriga fordringar | | 359 | 184 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 201 828 | 200 414 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 222 394 | 231 906 |
| | | | |
| Kassa och bank | | 7 666 257 | 6 219 176 |
| | | | |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 888 651 | 6 451 082 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 134 142 436 | 134 409 417 |

Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including a large red signature and several blue initials.

BALANSRÄKNING

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 8 | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 86 028 840 | 86 028 840 |
| Yttre fond | 1 302 922 | 1 028 522 |
| Summa bundet eget kapital | 87 331 762 | 87 057 362 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -8 046 483 | -6 927 413 |
| Årets resultat | -833 143 | -844 670 |
| Summa fritt eget kapital | -8 879 626 | -7 772 083 |
| Summa eget kapital | 78 452 136 | 79 285 279 |
| Långfristiga skulder | 9 | |
| Skulder till kreditinstitut | 54 533 429 | 54 533 429 |
| Summa långfristiga skulder | 54 533 429 | 54 533 429 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 32 324 | 57 524 |
| Övriga skulder | 437 089 | 34 088 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 687 458 | 499 097 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 156 871 | 590 709 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 134 142 436 | 134 409 417 |
| POSTER INOM LINJEN | | |
| Ställda säkerheter | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar | | |
| Fastighetsinteckningar | 54 700 000 | 54 700 000 |
| | 54 700 000 | 54 700 000 |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

| | |
|-------------------------|--------|
| Byggnad | 1 % |
| Fastighetsförbättringar | 2-10 % |
| Inventarier | 20 % |
| Installationer | 10 % |

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 243 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2015 | 2014 |
|--------------|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 4 261 751 | 4 222 530 |
| | Hyresintäkter bostäder | 968 113 | 967 963 |
| | Hyresintäkter lokaler | 401 909 | 402 108 |
| | Övriga hyresintäkter | 222 030 | 187 878 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 5 853 803 | 5 780 479 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 2 Driftkostnader | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel inkl yttre skötsel | 158 816 | 148 645 |
| Städ | 135 066 | 110 424 |
| Snöröjning | 66 701 | 86 566 |
| Reparation och underhåll | 539 147 | 174 233 |
| El | 80 430 | 83 679 |
| Fjärrvärme | 958 169 | 934 194 |
| Tomträttsavgäld | 435 000 | 435 000 |
| Vatten | 135 364 | 133 514 |
| Sophämtning | 139 683 | 135 174 |
| Fastighetsskatt | 158 213 | 154 370 |
| Fastighetsförsäkring | 74 323 | 74 833 |
| Övriga driftkostnader | 297 740 | 287 951 |
| Summa driftkostnader | 3 178 652 | 2 758 583 |

| Not 3 Övriga externa kostnader | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning | 171 782 | 195 775 |
| Revision | 26 688 | 28 088 |
| Konsult/juridiska kostnader | 133 039 | 10 324 |
| It-tjänster | 0 | 1 794 |
| Kostnader för styrelse-, medlems-, och årsmöten | 17 850 | 11 565 |
| Serviceavgift brf organisation | 6 430 | 6 430 |
| Inkassokostnader hyror och avgifter | 13 844 | 6 158 |
| Övriga försäljningskostnader | 3 150 | 72 625 |
| Bankkostnader och övriga externa kostnader | 8 438 | 12 529 |
| Summa övriga externa kostnader | 381 221 | 345 288 |

| Not 4 Personal | 2015 | 2014 |
|----------------|------|------|
|----------------|------|------|

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:

| | | |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 110 625 | 111 125 |
| Sociala avgifter | 33 433 | 34 915 |
| | 144 058 | 146 040 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 5 Byggnader och mark | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 135 451 787 | 133 150 671 |
| Årets anskaffning | 0 | 2 060 712 |
| Omklassificeringar | 0 | 240 404 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 135 451 787 | 135 451 787 |
| Ingående avskrivningar | -7 702 482 | -5 981 123 |
| Årets avskrivningar | -1 761 757 | -1 721 359 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 464 239 | -7 702 482 |
| Utgående redovisat värde | 125 987 548 | 127 749 305 |
| | | |
| Redovisat värde byggnader | 125 987 548 | 127 749 305 |
| Summa redovisat värde | 125 987 548 | 127 749 305 |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 91 467 000 | 91 467 000 |
| varav byggnader: | 47 200 000 | 47 200 000 |
| | | |
| Not 6 Inventarier, verktyg och installationer | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 541 124 | 541 124 |
| Inköp | 96 875 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 637 999 | 541 124 |
| Ingående avskrivningar | -332 094 | -260 345 |
| Årets avskrivningar | -38 368 | -71 749 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -370 462 | -332 094 |
| Utgående redovisat värde | 267 537 | 209 030 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkringspremie | 64 609 | 61 443 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 108 750 | 108 750 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 28 469 | 30 221 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 201 828 | 200 414 |

Not 8 Eget kapital

| | Inbetalda Insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 82 126 376 | 3 902 464 | 1 028 522 | -6 927 413 | -844 670 |
| Resultatdisp enligt beslut av fög års föreningsstämma: | | | 274 400 | -1 119 070 | 844 670 |
| Årets förlust | | | | | -833 143 |
| Belopp vid årets utgång | 82 126 376 | 3 902 464 | 1 302 922 | -8 046 483 | -833 143 |

| Not 9 Långfristiga skulder | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Amortering efter 5 år | 54 533 429 | 54 533 429 |
| Summa långfristiga skulder | 54 533 429 | 54 533 429 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Skuld per 2015-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|-------------------------|
| SEB | 2017-09-28 | 3,09 | 14 425 000 |
| SEB | 2020-06-28 | 3,44 | 11 310 750 |
| SBAB | 2019-09-13 | 1,95 | 14 372 679 |
| SBAB | 2016-10-10 | 0,62 | 14 425 000 |
| Avgår kortfristig del | | | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | | 54 533 429 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen ränta lån | 89 972 | 82 245 |
| Upplupen fjärrvärme | 100 812 | 115 755 |
| Övriga upplupna kostnader | 59 859 | 48 635 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 436 815 | 252 462 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 687 458 | 499 097 |


Stockholm 2016-04-05



Johan Berglund



Filip Nilsson



Anders Henriksson



Anders Karlsson



Reb Kerstinsdotter

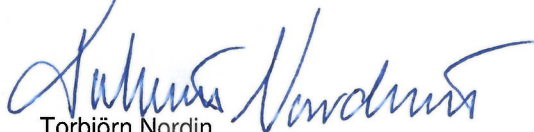


Torbjörn Ljung



Charlotta Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 - 2016



Torbjörn Nordin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rovfågeln

Org.nr. 769614-8233

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rovfågeln för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rovfågeln för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Östersund den 13/4 - 2016



Torbjörn Nordin
Auktoriserad revisor