

**Brf Officershuset**  
**Org nr 769617-0864**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - tilläggsupplysningar   | 8    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-04-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                  |            | Vald till stämman |
|------------------|------------|-------------------|
| Hans Lindh       | Ordförande | 2017              |
| Magnus Tarle     | Ledamot    | 2017              |
| Peter Johansson  | Ledamot    | 2017              |
| Bo Simonson      | Ledamot    | 2017              |
| Lina Gatte Redin | Ledamot    | 2017 (avflyttad)  |
| André Thunberg   | Suppleant  | 2017              |

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande sammanträde efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mats Christensson och till revisorssuppleant valdes Grant Thornton.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Lothar 3 i Västerås med adress Karlsgatan 4. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan, vindsvåning och källarplan med undercentral, tvättstuga mm. Bostadshuset innehåller 23 lägenheter och 6 lokaler.

Nybyggnadsår 1929, värdeår efter renoveringar 2008. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna hyrs ut. Föreningen har tillgång till sex p-platser. Total boyta 2 257 m<sup>2</sup>, lokalyta 706 m<sup>2</sup>.

Under året har sju bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning, samt Martin Sollander AB om fastighetsskötsel.

M

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd och godkänd under året.
- Byte av bakre entrédörr genomförd under året.
- I oktober 2016 träffades ett nytt 5-årigt hyresavtal med "Vinoteket Lothar" som kommer öppna sin verksamhet i slutet av januari. Det är Västerås första "vinbar" och de kommer att ha ett nära samarbete med vår restaurang Limone vilket är väldigt positivt. Lokalernas "gamla" atmosfär är vi ganska ensamma om i Västerås, varför två bra kompletterande långsiktiga verksamheter kommer ge oss såväl stabil ekonomi som ett populärt hus, vilket gagnar våra bostadsvärden. Viktigt även att tillägga är att vi har ett väldigt bra samarbete med ägarna till de bägge verksamheterna.
- MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att föreningen har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.
- Under 2016, vid budgetarbetet, beslutade styrelsen att låta årsavgifterna förbli oförändrade inför 2017.

## Flerårsöversikt

|                                      |    | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                      | kr | 2 331 082   | 2 405 388   | 2 422 264   | 2 564 720   |
| Resultat efter finansiella poster    | kr | -358 385    | -203 427    | -487 660    | 389 399     |
| Soliditet                            | %  | 63          | 63          | 62          | 62          |
| Likviditet                           | %  | 160         | 126         | 79          | 83          |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt        | kr | 642         | 642         | 642         | 642         |
| Låneskuld per totala kvm             | kr | 11 777      | 11 898      | 12 019      | 12 145      |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm   | kr | 123         | 112         | 106         | 112         |
| Hyresintäkter lokaler per kvm        | kr | 1 196       | 1 298       | 1 242       | 1 220       |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1. |    |             |             |             |             |

## Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Årets<br><u>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans                        | 59 380 000      | 1 057 212                          | -541 490                      | -203 427                 |
| Reservering till yttre fond            |                 | 121 800                            | -121 800                      |                          |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 | -17 820                            | 17 820                        |                          |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                                    | -203 427                      | 203 427                  |
| Årets resultat                         |                 |                                    |                               | -358 385                 |
| Belopp vid årets utgång                | 59 380 000      | 1 161 192                          | -848 898                      | -358 385                 |

m

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -848 898   |
| Årets resultat      | -358 385   |
|                     | <hr/>      |
|                     | -1 207 283 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 137 500    |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -48 382    |
| I ny räkning balanseras                      | -1 296 401 |
|                                              | <hr/>      |
|                                              | -1 207 283 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | -358 385 |
| Dispositioner                   | -89 118  |
|                                 | <hr/>    |

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Årets resultat efter dispositioner | -447 503 |
|------------------------------------|----------|

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 1 250 310 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

*m*

## Resultaträkning

|                                                                                  | Not | 2016-01-01<br>-2016-12-31 | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                  | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                                  | 2   | 2 331 082                 | 2 405 388                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |     | <b>2 331 082</b>          | <b>2 405 388</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                                  | 3   | -716 059                  | -677 878                  |
| Periodiskt underhåll                                                             | 4   | -48 382                   | -17 820                   |
| Övriga externa kostnader                                                         | 5   | -96 085                   | -51 812                   |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 6   | -32 855                   | -32 501                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |     | -981 846                  | -981 846                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |     | <b>-1 875 227</b>         | <b>-1 761 857</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |     | <b>455 855</b>            | <b>643 531</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 7   | 15 021                    | 13 860                    |
| Räntekostnader                                                                   |     | -829 261                  | -860 818                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |     | <b>-814 240</b>           | <b>-846 958</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |     | <b>-358 385</b>           | <b>-203 427</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |     | <b>-358 385</b>           | <b>-203 427</b>           |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |     |                           |                           |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |     | -358 385                  | -203 427                  |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |     | 48 382                    | 17 820                    |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |     | -137 500                  | -121 800                  |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |     | <b>-447 503</b>           | <b>-307 407</b>           |

**Balansräkning**

Not

2016-12-31

2015-12-31

1

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

93 355 213

94 337 059

*Summa materiella anläggningstillgångar*

93 355 213

94 337 059

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

3 100

3 100

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

3 100

3 100

**Summa anläggningstillgångar**

93 358 313

94 340 159

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

31 020

37 631

Övriga fordringar

9

12 308

12 021

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 629

27 188

Klientmedel i SHB

1 302 751

1 124 562

*Summa kortfristiga fordringar*

1 378 708

1 201 402

**Summa omsättningstillgångar**

1 378 708

1 201 402

**Summa tillgångar**

94 737 021

95 541 561

12

# Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

59 380 000

59 380 000

1 161 192

1 057 212

Summa bundet eget kapital

60 541 192

60 437 212

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat  
Årets resultat

-848 898

-541 490

-358 385

-203 427

Summa fritt eget kapital

-1 207 283

-744 917

Summa eget kapital

59 333 909

59 692 295

### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

34 538 654

34 895 654

Summa långfristiga skulder

34 538 654

34 895 654

### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

357 000

357 000

Leverantörsskulder

62 755

53 483

Skatteskulder

17 673

28 621

Övriga skulder

12

52 260

58 262

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

374 770

456 246

Summa kortfristiga skulder

864 458

953 612

Summa eget kapital och skulder

94 737 021

95 541 561

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|                   |        |                  |
|-------------------|--------|------------------|
| Byggnader         | 100 år | (t.o.m. år 2108) |
| Avloppsanslutning | 10 år  | (t.o.m. år 2023) |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

|                                | 2016-01-01<br><u>-2016-12-31</u> | 2015-01-01<br><u>-2015-12-31</u> |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 1 448 040                        | 1 448 040                        |
| Hyror lokaler                  | 780 162                          | 854 112                          |
| Hyror parkering                | 40 800                           | 40 800                           |
| Övriga hyrestillägg            | 64 080                           | 62 436                           |
| Brutto                         | 2 333 082                        | 2 405 388                        |
| Övriga vakanser hyresförluster | -2 000                           | 0                                |
| <b>Summa nettoomsättning</b>   | <b><u>2 331 082</u></b>          | <b><u>2 405 388</u></b>          |

12

**Not 3 Driftskostnader**

|                                  | 2016-01-01<br><u>-2016-12-31</u> | 2015-01-01<br><u>-2015-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 78 931                           | 72 320                           |
| Reparationer, löpande underhåll  | 35 737                           | 47 488                           |
| Elavgifter                       | 26 997                           | 30 833                           |
| Uppvärmning                      | 365 115                          | 331 693                          |
| Vatten och avlopp                | 53 186                           | 52 094                           |
| Renhållning                      | 28 764                           | 27 489                           |
| Försäkringar                     | 27 188                           | 23 915                           |
| Kabel-TV / Internet              | 4 140                            | 4 041                            |
| Övriga fastighetskostnader       | 13 030                           | 11 842                           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 82 972                           | 76 163                           |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b><u>716 060</u></b>            | <b><u>677 878</u></b>            |

**Not 4 Periodiskt underhåll**

|                                          | 2016-01-01<br><u>-2016-12-31</u> | 2015-01-01<br><u>-2015-12-31</u> |
|------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Stamspolning                             | 29 334                           | 0                                |
| OVK-besiktning och rengöring ventilation | 19 048                           | 0                                |
| Skärmtak                                 | 0                                | 17 820                           |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b>        | <b><u>48 382</u></b>             | <b><u>17 820</u></b>             |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2016-01-01<br><u>-2016-12-31</u> | 2015-01-01<br><u>-2015-12-31</u> |
|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Övriga hyreskostnader                   | 699                              | 0                                |
| Förbrukningsinventarier                 | 61                               | 0                                |
| Kommunikation                           | 1 830                            | 666                              |
| Indrivning                              | 0                                | 1 771                            |
| Förlust hyresfordringar                 | 37 631                           | 0                                |
| Revision                                | 11 419                           | 9 924                            |
| Föreningsmöten                          | 4 167                            | 396                              |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 36 029                           | 34 544                           |
| Övriga förvaltningskostnader            | 3 648                            | 3 913                            |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 600                              | 600                              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>96 084</u></b>             | <b><u>51 812</u></b>             |

*R*

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2016-01-01<br><u>-2016-12-31</u> | 2015-01-01<br><u>-2015-12-31</u> |
|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 25 000                           | 25 000                           |
| Sociala kostnader                       | 7 855                            | 7 501                            |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>32 855</u></b>             | <b><u>32 501</u></b>             |

**Not 7 Finansiella intäkter**

|                                   | 2016-01-01<br><u>-2016-12-31</u> | 2015-01-01<br><u>-2015-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 2 516                            | 2 251                            |
| Övriga ränteintäkter              | 105                              | 30                               |
| Utdelning MBF                     | 12 400                           | 11 579                           |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>15 021</u></b>             | <b><u>13 860</u></b>             |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2016-12-31</u>        | <u>2015-12-31</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Byggnader</b>                                    |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 92 517 646               | 92 517 646               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 92 517 646               | 92 517 646               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -2 499 278               | -1 517 432               |
| Årets avskrivningar                                 | -981 846                 | -981 846                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -3 481 124               | -2 499 278               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>89 036 522</u>        | <u>90 018 368</u>        |
| <b>Mark</b>                                         |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 4 318 691                | 4 318 691                |
| Utgående planenligt värde                           | 4 318 691                | 4 318 691                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>93 355 213</u></b> | <b><u>94 337 059</u></b> |

~

|                                             | <u>2016-12-31</u> | <u>2015-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                      | 35 400 000        | 33 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                         | 10 439 000        | 7 388 000         |
|                                             | <hr/>             | <hr/>             |
|                                             | 45 839 000        | 40 588 000        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                   |                   |
| Bostäder                                    | 39 000 000        | 34 400 000        |
| Lokaler                                     | 6 839 000         | 6 188 000         |
|                                             | <hr/>             | <hr/>             |
|                                             | 45 839 000        | 40 588 000        |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2016-12-31</u>    | <u>2015-12-31</u>    |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Skattekontot                                | 11 270               | 12 021               |
| Övriga fordringar                           | 1 038                | 0                    |
|                                             | <hr/>                | <hr/>                |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>12 308</u></b> | <b><u>12 021</u></b> |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u>                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SHYP                                                                     | 2,68           | 2017-01-30                     | 17 448 054                         |
| SHYP                                                                     | 1,79           | 2020-01-30                     | 8 723 800                          |
| SHYP                                                                     | 2,31           | 2023-01-30                     | 8 723 800                          |
| Summa:                                                                   |                |                                | 34 895 654                         |
| Avgår kortfristig del                                                    |                |                                | -357 000                           |
| Summa skulder till kreditinstitut                                        |                |                                | 34 538 654                         |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år |                |                                | 33 110 654                         |

**Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

|                                                                                                   | <u>2016-12-31</u>        | <u>2015-12-31</u>        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                          |                          |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                          |                          |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 50 000 000               | 50 000 000               |
|                                                                                                   | <hr/>                    | <hr/>                    |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b><u>50 000 000</u></b> | <b><u>50 000 000</u></b> |

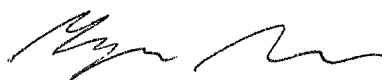
**Not 12      Övriga skulder**

|                                          | <u>2016-12-31</u>    | <u>2015-12-31</u>    |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Moms                                     | 52 260               | 50 762               |
| Personalens källskatt                    | 0                    | 7 500                |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <u><b>52 260</b></u> | <u><b>58 262</b></u> |

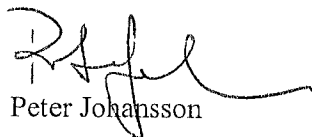
Västerås 2017-04-02



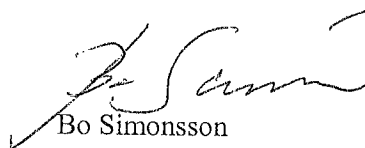
Hans Lindh  
Ordförande



Magnus Tarle

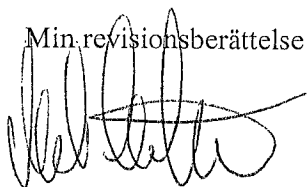


Peter Johansson



Bo Simonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-05



Mats Christensson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Officershuset  
Org.nr. 769617-0864

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Officershuset 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.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Officershuset för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Västerås den 5 april 2017

Mats Christensson

Auktoriserad revisor