



# ÅRSREDOVISNING 2016

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING SCENOGRAFEN

Organisationsnummer 769621-3896

# ORDLISTA

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:** Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**RESULTATRÄKNINGEN:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året.

Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen placeringar dels omsättningstillgångar såsom hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

**AVSKRIVNINGAR:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader som föreningen äger.

**JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:** Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter, låneeftergifter och avsättning utöver plan till fond för yttre underhåll.

**BALANSRÄKNINGEN:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder.

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Scenografen

Org nr 769621-3896

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2016-01-01 – 2016-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit stadgar, registrerade hos Bolagsverket 25 oktober 2011.

Energideklaration är utförd enl. SFS 1991:1273 och godkänd under år 2016.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2016. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2019.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Nohab 7 är belägen på adresserna Ångloksgatan 5, 7 och 9 i Trollhättan. På fastigheten finns 1 bostadshus i 4 våningar med 1 trappuppgång och 2 bostadshus i vinkel med 4 respektive 5 våningar med 2 trappuppgångar. Husen färdigställdes år 2012.

Den totala bostadsytan uppgår till 3 566 kvm.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st 3 rum och kök, 25 st 4 rum och kök samt 1 st 5 rum och kök.

I föreningen finns också 36 st garageplatser.

Fastigheten kommer att ingå i blivande gemensamhetsanläggningar avseende gemensamt naturmark kring befintlig damm. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är Nohab 1, 7 och 8. Fastigheten Nohab 7 belastas av servitut gällande väg till förmån för fastigheten Skofteby 3:2 samt gällande gångväg till förmån för fastigheten Skofteby 1:1.

Fastigheten Nohab 7 har rättighet att på fastigheten Nohab 1 använda väg för in- och utfart till allmän väg.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder:

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 36 601 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Garantibesiktning för entreprenaden skall ske år 2017.

Fortsatt diskussion/tvist med Peab ang. vatteninträngning från balkongerna på översta våningarna, som innebär problem för våningarna under. Jurist är inkopplad, trots detta mycket svårt att få problemen åtgärdade av Peab. Fortsatt process under år 2017. Beslut i dec 2016 om att iordningsställa boulevarden och att ta ner träd mm öster om Brf Scenografens byggnad, med syfte att öka attraktionskraften för boende och kommande bostadsrättshavare. Planerat att genomföras under år 2017 till en kostnad om ca 150 000 kr.

Föreningen har egen underhållsplan som senast uppdaterades år 2016. Upphandling pågår om ny plan.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

### **Ekonomi**

Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal 1 drift är 416 kronor per kvm.

Föreningen har 2 st andeltal, andelstal 1 drift och andelstal 2 kapital.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgiften elförbrukning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 182 018 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningens lån olika bindningstider.

Några lån har omsatts. Ett på 853 946 kr och ett på 3 391 536 kr. Båda omsattes med 3-mån villkorsperiod. Ett lån extraamorterades med 500 000 kr, det som är på 853 946 kr.

Checkkrediterna sänktes från 2 miljoner till 1 miljoner kr. Nästa lån som skall omsättas är på 3 444 536 kr och skall omsättas 170430. Ett lån på 9 492 000 kr omsätts 180430.

Ingen höjning av avgift andelstal 1 drift för år 2017. De lägre räntekostnaderna för lån med avgift andelstal 2 kapital innebar en sänkt avgift för andelstal 2 kapital med 50,7 %.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift tom år 2028.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2017.

Efter en avsättning till yttre fond med 465 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 160 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 39 792 kr.

### **Avtal**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- Vattenfall avseende fastighetsel.
- Telia avseende kabel-tv och internet.
- Kone Hissar avseende hisservice.
- Portex AB avseende garagedörrar.
- Infometric avseende avläsning individuell elförbrukning.

### **Aktiviteter**

Några styrelseledamöter har deltagit i kurser om bostadsjuridik och om att upprätta underhållsplaner.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 60 st medlemmar varav 60 st innehar bostadsrätt.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 26 april 2016 med 29 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma har hållits den 6 december 2016 med 25 st röstberättigade medlemmar med anledning av om att besluta om att iordningsställa en boulevall, inkl. att ta ner träd och snygga upp östra sidan av Brf Scenografens tomt till en beräknad kostnad ca 150 000 kr.

### **Styrelsen samt suppleanter**

Lars Muregård	ordförande
Mikael Rosell	vice ordförande
Peter Fransson	sekreterare
Dennis Blomstervall	ledamot
Katarina Hansson	suppleant
Bengt Andersson	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Lars Muregård, Peter Fransson, Katarina Hansson samt Bengt Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Lars Muregård, Mikael Rosell, Dennis Blomstervall samt Peter Fransson, två i förening.

### **Vicevärd**

Styrelsen har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

### **Revisor**

Revisor har varit Joachim André, PWC, med Thord Bruus som suppleant.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Tommy Björkqvist, sammankallande, samt Lars-Åke Sundberg och Magnus Olsén.

### **Studieorganisatör**

Studieorganisatör har varit styrelsen.

### **Miljösamordnare**

Miljösamordnare har varit styrelsen.

### **Brandskyddsansvarig**

Brandskyddsansvarig har varit styrelsen.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	2 100	2 254	2 225	2 260	1 423
Resultat efter finansiella poster tkr	-144	-159	-174	451	243
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	84	84	82	82	81
Låneskuld tkr	17 182	17 758	19 822	19 873	19 924
Låneskuld kr/kvm	4 818	4 980	5 559	5 573	5 587
Årsavgiftsnivå drift för bostäder kr/kvm	416	416	416	416	416
Fond för yttre underhåll tkr	1 040	694	394	96	0
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	128	97	84	84	27
Drifts-/personalkostnader kr/kvm	326	299	275	283	283
Uppvärmning kr/kvm	70	58	58	63	48

## Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande.

Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 115 000	12 000 000	694 000	-174 039	-159 107
Vinstdisp enl. stämmobeslut			346 000	-505 107	159 107
Årets resultat					-143 684
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>78 115 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>1 040 000</b>	<b>-679 145</b>	<b>-143 684</b>



## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.  
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-679 145
Årets resultat	-143 684
Summa	<u>-822 829</u>

Styrelsen föreslår följande dispositioner till föreningsstämman:

Reservering till fond för yttre underhåll	455 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-7 688
Balanserat resultat efter disposition	<u>-1 270 141</u>
	-822 829

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 487 312

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat -143 684

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-455 000
Disposition underhållsfond	7 688
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-447 312</u>

**Resultat efter fondförändring -590 996**

**Brf Scenografen**

		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	2 100 445	2 253 887
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 100 445</b>	<b>2 253 887</b>
Driftskostnader	Not 2	-1 102 546	-1 014 355
Underhållskostnader	Not 3	-7 688	0
Personalkostnader	Not 4	-50 960	-50 140
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-706 900	-706 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 868 094</b>	<b>-1 771 395</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>232 351</b>	<b>482 492</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-376 036	-641 599
Summa finansiella poster		-376 035	-641 599
<b>Årets resultat</b>		<b>-143 684</b>	<b>-159 107</b>



**Brf Scenografen**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	107 440 300	108 147 200
		<u>107 440 300</u>	<u>108 147 200</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>107 440 300</b>	<b>108 147 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 9	0	1 625
Övriga fordringar	Not 10	44	143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 905	27 986
		<u>29 949</u>	<u>29 754</u>
<i>Kassa och bank</i>		386 601	432 265
Summa omsättningstillgångar		<b>416 550</b>	<b>462 019</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>107 856 850</b>	<b>108 609 219</b>

**Brf Scenografen****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

90 115 000

90 115 000

Fond för yttre underhåll

1 040 000

694 000

91 155 00090 809 000*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-679 145

-174 039

Årets resultat

-143 684-159 107-822 829-333 145

Summa eget kapital

**90 332 171****90 475 855****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

17 105 982

17 682 018

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

76 036

76 036

Leverantörsskulder

7 263

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

335 398375 310418 697451 346

Summa skulder

**17 524 679****18 133 364****Summa Eget kapital och skulder****107 856 850****108 609 219**

## **Brf Scenografen**

### **NOTER**

#### **Redovisningsprinciper**

##### **Nytt regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

##### **Byggnader**

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 115 år.

##### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

**Brf Scenografen**

<b>Noter</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 720 560	1 847 664
Hyror	194 400	194 400
Elintäkter	184 958	181 642
Övriga intäkter	527	30 181
	<b>2 100 445</b>	<b>2 253 887</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel mm	187 624	173 251
Tv/datakostnader	91 455	91 445
Reparationer	28 913	63 229
El	222 646	228 669
Uppvärmning	249 203	205 598
Vatten	96 330	80 028
Sophämtning	46 474	45 868
Försäkringar	31 008	25 146
Förvaltningsarvoden	75 532	73 332
Övriga driftskostnader	59 574	23 569
Övriga kostnader	13 788	4 221
	<b>1 102 546</b>	<b>1 014 355</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Periodiskt underhåll	7 688	0
	<b>7 688</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	40 000	34 284
Revisorsarvode	0	5 714
Sociala kostnader	10 960	10 142
	<b>50 960</b>	<b>50 140</b>
<b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	706 900	706 900
	<b>706 900</b>	<b>706 900</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	1	0
	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	376 036	641 599
	<b>376 036</b>	<b>641 599</b>

**Brf Scenografen**

Noter				2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnaderna är helt avskrivna år				2131	
Värdeår enligt taxeringsbeslut				2012	
	<b>Anskaffnings- värde</b>	<b>Ack. av- och nedskrivningar</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivnings- tid</b>	<b>Bokfört värde 2016-12-31</b>
Ursprunglig byggnad	83 514 000	-1 516 800	-706 900	2012-2131	81 290 300
Mark	26 150 000				26 150 000
	<u>109 664 000</u>	<u>-1 516 800</u>	<u>-706 900</u>		<u>107 440 300</u>
<b><u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u></b>					
Anskaffningsvärde byggnader				83 514 000	83 514 000
Anskaffningsvärde mark				26 150 000	26 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				<u>109 664 000</u>	<u>109 664 000</u>
<b><u>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</u></b>					
Ingående ackumulerade avskrivningar				-1 516 800	-809 900
Årets avskrivningar				-706 900	-706 900
Utgående ackumulerade avskrivningar				<u>-2 223 700</u>	<u>-1 516 800</u>
<b>Bokfört värde</b>				<b>107 440 300</b>	<b>108 147 200</b>
Taxeringsvärde för Nohab 7.					
Byggnad - bostäder				39 000 000	33 000 000
				<u>39 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
Mark - bostäder				9 800 000	6 200 000
				<u>9 800 000</u>	<u>6 200 000</u>
Taxeringsvärde totalt				48 800 000	39 200 000
<b>Not 9 Kundfordringar</b>					
Övriga kundfordringar				0	1 625
				<u>0</u>	<u>1 625</u>
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto				44	143
				<u>44</u>	<u>143</u>

## Brf Scenografen

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	257578	1,05%	2017-02-02	853 946	34 052
Stadshypotek	274922	0,85%	2017-02-01	3 391 536	8 992
Stadshypotek	961852	3,79%	2017-04-30	3 444 536	8 992
Stadshypotek	274914	0,98%	2018-04-30	9 492 000	24 000
				17 182 018	76 036
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>17 105 982</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 801 838
<b>Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>76 036</b>	<b>76 036</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				211 509	197 039
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				123 889	178 271
				<b>335 398</b>	<b>375 310</b>
<b>Not 14 Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning				19 949 000	19 949 000
<b>Not 15 Händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Planerad målning av träpaneler år 2017 enligt gjord upphandling.				<b>160 000</b>	<b>0</b>

Trollhättan 6/4 2017

Lars Muregård

Mikael Rosell

Peter Fransson

Dennis Blomstervall

Vår revisionsberättelse har 11/4 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

Joachim André

Av föreningen vald auktoriserad revisor



## ***Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar***

---

### **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Brf Scenografen, org.nr 769621-3896

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Scenografen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. 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***


Våra 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 våra 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. *27*





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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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. 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***

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 försummelse 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 vi 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 vår 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 vårt 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.

Trollhättan den 11 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Joachim André', is written over the typed name and title.

Joachim André  
Auktoriserad revisor

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR:** Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:** Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

**KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL):** Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

**KORTFRISTIGA SKULDER:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

**FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta

en underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Tillgodohavanden i fonder för yttre underhåll redovisas i balansräkningen under bundet eget kapital. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonder för inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen under kortfristiga skulder.

**STÄLLDA PANTER:** Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

**ANSVARSFÖRBINDELSER:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**LIKVIDITET:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättnings-tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.