

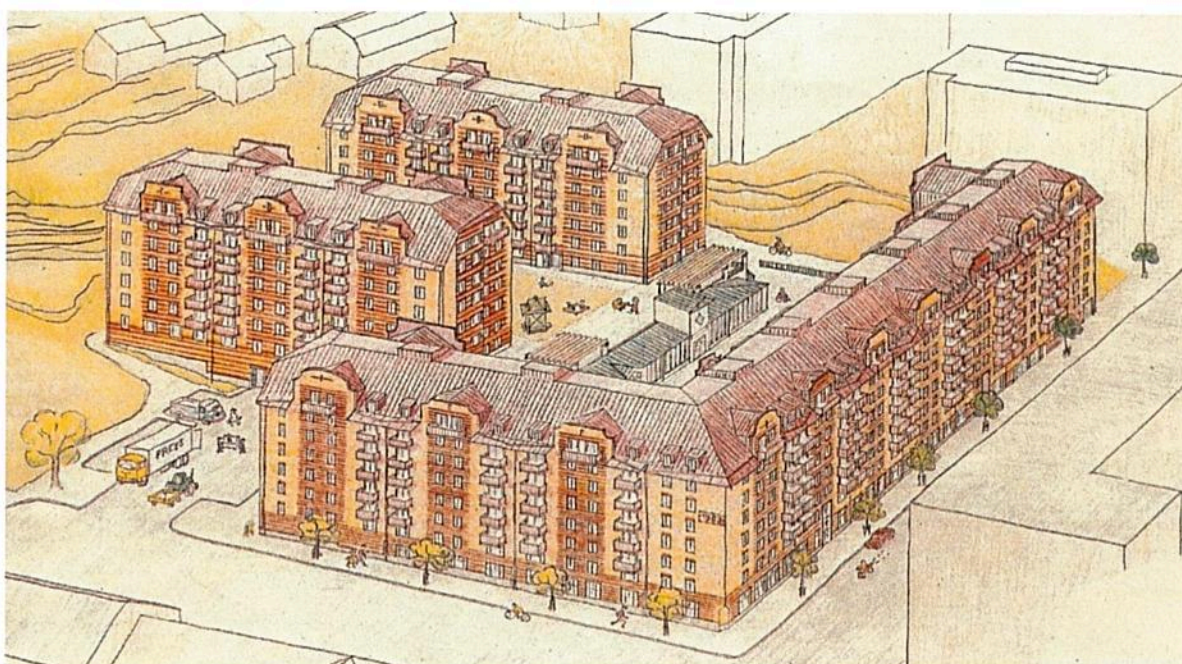
Årsredovisning för

BRF Harpalten 1

769604-2246

Räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm

Telefon: 0735 117 109

e-post: brf.harpalten1@telia.com

Bankgiro: 5790-7222, Org.nr: 769604-2246

www.brfharpalten1.se

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
<i>Allmänt om verksamheten.....</i>	<i>2</i>
<i>Överlåtelse.....</i>	<i>4</i>
<i>Energiuppföljning.....</i>	<i>5</i>
<i>Projekt och större arbeten under 2016.....</i>	<i>8</i>
<i>Projekt och större arbeten planerade under 2017.....</i>	<i>9</i>
<i>Ekonomisk redovisning.....</i>	<i>9</i>
<i>Medlemsinformation.....</i>	<i>12</i>
<i>Flerårsöversikt.....</i>	<i>13</i>
<i>Eget kapital.....</i>	<i>14</i>
Disposition av föreningens resultat.....	14
Avslutning.....	14
Resultaträkning.....	15
Balansräkning.....	16
Kassaflödesanalys.....	18
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	19
<i>Allmänna redovisningsprinciper.....</i>	<i>19</i>
<i>Värderingsprinciper m.m.....</i>	<i>19</i>
Noter.....	20
Underskrifter.....	24
Revisionsberättelse.....	25

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'LT' and '2'.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harpalten 1 i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 till 2016-12-31.

Allmänt om verksamheten

Nedan följer en allmän redogörelse för föreningens verksamhet.

Fastighet

Föreningen tillträdde fastigheten den 27 maj 2004.

Föreningen har totalt 202 lägenheter och vid utgången av 2016 är 182 av dessa bostadsrätter och 20 upplåts med hyresrätt. I tillägg finns 10 lokaler för uthyrning. En av lokalerna har under året varit vakant. Det är en relativ stor lokal (1000 kvm) som har få fönster och mestadels ligger under gården.

I fastigheten finns ett garage med 117 bilplatser och 7 MC-platser. Utomhus finns ytterligare 12 bilplatser. Alla platser, förutom ett par MC-platser, från och till, har under året varit uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Stadgar

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-11-20. De justeringar som då gjordes var främst införandet av möjligheten för föreningen att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning samt att varje medlem ansvarar för sin ytterdörr. Stadgarna kan hämtas på föreningens hemsida.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2016 och röstlängden omfattade då 48 röster. Stämman fastställde den av styrelsen presenterade resultat- och balansräkningen, godkände styrelsens förslag till resultatdisposition samt beviljade enhälligt styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2015.

Styrelse

Styrelsen har under året varit konstituerad enligt följande:

Under perioden 2016-05-11 till 2016-12-31

Tina Thornell, ordförande
Johan Hellman, vice ordförande
Jan-Erik Carlsson, ledamot
Tom Lindberg, ledamot
Anahita Arai, ledamot
Lisa Ekevärn, ledamot
Anders Nylén, suppleant
Stefan Lisinski, förste suppleant

Under perioden 2016-01-01 till 2016-05-10

Tina Thornell, ordförande
Johan Hellman, vice ordförande
Jan-Erik Carlsson, ledamot
Tom Lindberg, ledamot
Anahita Arai, ledamot
Lisa Ekevärn, ledamot
Anders Nylén, ledamot
Martin Christersson, suppleant
Gunnilla Persson, suppleant

Revisor

Revisor är Fredrik Åborg, auktoriserad revisor, MT Revision AB.

Revisorssuppleant är Robert Malmer, auktoriserad revisor, MT Revision AB.

Valberedning

Vid årets början bestod valberedningen av Emanuela Martinoli, sammankallande, samt Eva Littorin. På föreningsstämman omvaldes Emanuela och Eva.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har utförts av Brain Accounting AB.

Föreningens löpande, vardagliga fastighetsskötsel har under året utförts av Håkansson & Söner Fastighetsservice AB. I tillägg anlitar föreningen Svensk Fastighetstjänst AB för fastighetsskötsel som kräver jourarbete.

Fastighetsskötare har normalt varit på plats i huset måndagar till och med torsdagar klockan 07.30 till 16.00. Förenings- och fastighetsexpeditionen har varit öppet helgfri måndag till torsdag klockan 07.30 till 08.00.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och har ansvaret för tillsynen av fastigheten samt expeditionen. Peter Klavebäck, medlem i föreningen, har ansvarat för uthyrningen av garageplatserna samt extraförråden.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten och totalt spenderat uppskattningsvis 3 000 timmar på styrelsearbete.

Styrelsens ledamöter har särskilda ansvarsområden. Dessa är hantering av myndighetskrav; tillstånd och besiktningar; löpande fastighetsskötsel; värme och ventilation inklusive OVK; ekonomi; kontroll och godkännande av ombyggnationer i huset; gårdsansvar och projektledning för entreprenader; hyresgäster samt lokalhyresgäster och information till de boende; hantering och uppföljning av städning, returåtervinning och sophämtning; snöröjning på mark och tak samt föreningslokalen Haren och aktivitetsrummet.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Styrelsen arbetar enligt detta och fokuserar på att behålla och ytterligare utveckla ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt hem för alla medlemmar och hyresgäster. Arbetet genomsyras av en strävan att sänka och begränsa föreningens kostnader, bland annat genom att omförhandla föreningens avtal och minska föreningens energiförbrukning.

Årsavgift

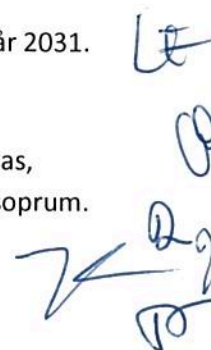
Sedan köpet 2004 har årsavgiften varit oförändrad och styrelsen strävar efter att inte behöva höja den.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande. Planen är upprättad t.o.m. år 2031.

Service till de boende

Sopsortering tillhandahålls i ett miljöhus och ett miljörum på gården. Återvinning finns för plast, glas, papper, metall, batterier, tidningar och glödlampor. De boende disponerar också ett separat grovsoprum.



Föreningen har fyra tvättstugor med vardera tre tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. I en av tvättstugorna finns en grovtvättmaskin.

Vatten och värme ingår i månadsavgifter och hyror.

För bostadsrätterna ingår bredband med hastigheten 100/100 Mbit/s. Föreningen äger ett eget fibernätverk med enskild fiber dragen till varje lägenhet. Nätverket är anslutet till Stokabs stadsnät och drivs för närvarande av Ownit AB.

Föreningen har inrättat en före detta lägenhet på 84 kvm som föreningslokal att användas av föreningens medlemmar till större middagar, samlingar, barnkalas samt till föreningens mingel och sammankomster. I lokalen finns även ett övernattningsrum med fyra sängar. Lokalen är väl utnyttjad och bär sina löpande kostnader genom den förbrukningshyra medlemmarna erlägger för att nyttja lokalen. Lokalen är en tillgång som föreningen vid behov kan upplåta som en bostadsrätt.

Föreningen har ett välbesökt fyndrum, vilket är en del av det miljötänkande som genomsyrar verksamheten. Många fina fynd görs här och det finns även bord, stolar samt glas för utlåning. Karin Porsrud ansvarar tillsammans med några andra medlemmar för att sköta rummet.

Föreningen har även en motionslokal samt ett hobbyrum som kan disponeras av medlemmarna.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Föreningen arbetar systematiskt med brandskydd och har en antagen plan för husen.

Besiktningar

Under året har löpande och årsvis besiktningar gjorts av lekplatsen, hissarna och rökluckorna.

Medlemskap

Föreningen är medlem i föreningen Fastighetsägarna Sverige AB.

Överlåtelse

Under året har sex av styrelsen godkända överlåtelse skett. I september 2016 sattes ett nytt prisrekord i föreningen då en lägenhet på 3 rok, 68 kvm, våning 6, mot Brännkyrkagatan, såldes för 102 941 kr per kvm (dvs 7 miljoner kronor).

Information till de boende

Föreningens hemsida www.harpalten1.se uppdateras kontinuerligt med ny information och nås av de boende genom inloggning. Även den publika delen av hemsidan (vilken inte kräver inloggning) är uppdaterad med information till olika intressenter så som köpare, säljare och mäklare.

Under 2016 har informationsblad delats ut till de boende i fastigheten. Information har också anslagits på anslagstavlor i trapphusen samt på hemsidan.

Sociala aktiviteter

I augusti anordnades en gårdsfest, den andra i ordningen, då 2015 års fest var uppskattad. En fantastiskt solig men återigen blåsig dag ställde vi ut bänkar och bord på övre gården. Sedan körde en fullpackad food truck som heter Curbside in på gården och serverade fantastiska burgare med svamp och picklad lök och



andra godsaker på. Såklart hade vi återigen bjudit in jazztrion och vi slog rekord i antalet gäster; det var över 180 personer som minglade på gården.

Energiuppföljning

Nedan följer en redovisning av det fortsatta arbetet med att föreningens energiförbrukning och miljöpåverkan.

Föreningen följer upp sin förbrukning månadsvis och diskuterar åtgärder på varje styrelsemöte. Energiförbrukningen för 2016 var på 89,2 kWh/m² (2015 var den 86,1 kWh/m²), en något ökad förbrukning av fjärrvärme på grund av bland annat minskad återvinning av värme från tomställd lokal på Brännkyrkagatan.

Upphandling av el för fastigheten

Styrelsen har upphandlat el för fastighetens drift till ett fast pris på 81,63 öre inkl. moms (36,1 öre före energiskatter och moms). Upphandlingen är ett 3-årsavtal, med leveransstart 2016-02-01. Till det kommer ny skatt på 1,84 öre eller 2,3 öre inkl. moms för elcertifikat som Riksdagen infört 2016. Ny upphandling av elleverantör kommer att genomföras under 2018 för leveransstart 2019-02-01.

Tidigare utförda energirelaterade arbeten

2006 installerades en ny undercentral.

2008 byttes trapphus- och källararmaturer till mer energieffektiva modeller.

2010 installerades ny ventilation för alla bostäder och en del av lokalerna. En fönstertätning genomfördes och radiatortermostater byttes.

2011 kompletterades undercentralen med filter för att ta bort avlagringar i radiatorer och ventilationssystem. Vidare installerades en så kallad avgasare för att ta bort luft i vattnet och förbättra systemets förmåga att transportera värme.

2012 moderniserades tekniken på föreningens största ventilationsaggregat, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan, genom ny styrelektronik samt frekvensstyrning. Detta har minskat el- och fjärrvärmeförbrukningen. Vidare genomfördes injustering i alla lägenheter och lokaler av till- och frånluft med syfte att skapa balans mellan de två samt att säkerställa att rätt luftmängder erhålls enligt Boverkets krav. Efter genomförd kontroll och injustering fick föreningen godkänt vid en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Denna besiktning är en myndighetskontroll som är lagstadgad och ska göras var tredje år.

2013 har föreningen genomfört en renovering och uppgradering av ventilationen till garaget. Aggregaten har fått nya motorer med frekvensstyrning på till- och frånluft samt uppkopplad styrning och övervakning. Aggregaten styrs idag efter koloxidhalten i luften i garaget.

2014 utfördes inga större arbeten, men löpande justeringar och fintrimning resulterade i ytterligare minskningar av energiförbrukningen.

2015 installerades nattkyla och frånluftsreglering i det största ventilationsaggregatet, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan. Detta för att spara el till kylmaskinerna under sommaren samt erhålla en bättre och jämnare reglering av inomhustemperaturen.

Prov genomfördes under hösten med "Prognosstyrning" från SMHI med syftet att minska värmeförbrukningen samt öka inomhuskomforten för att erhålla en jämnare inomhustemperatur vid snabba väderomställningar.



OVK-besiktning har genomförts i slutet av året. Denna medförde en del anmärkningar att åtgärda, vilket har gjorts. Ombesiktning har skett februari 2016 och OVK är där med godkänd.

Styrelsen upphandlade under 2016 extern service för att två gånger per år genomföra filterbyten och genomgång av ventilationsaggregat samt undercentral.

Energirelaterade arbeten utförda under 2016

Under 2016 utvärderades prognosstyrningen. Beslut togs att inte fortsätta med försöket.

Energirelaterade arbeten planerade under 2017.

Under året kommer arbetet med att konsolidera fastighetens energiförbrukning att fortsätta.

Försök med effektstyrning på värmesystemet kommer att genomföras med syftet att minska kostnaderna för abonnemanget på fjärrvärmesystemet.

Utredning pågår avseende belysningsarmaturer och eventuellt utbyte till LED.

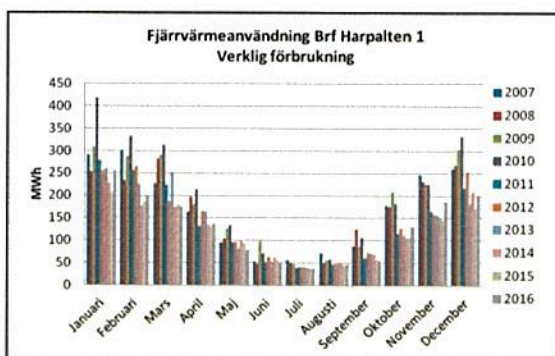
På grund av ett antal uppkomna läckor i varmvattenledningen (VVC-slingan) kommer försök genomföras med att sänka trycket i varmvattenpumpen. Inga förändringar i temperaturen på tappvattnet kommer att ske utan det förväntas vara samma som tidigare. Om förändringar i temperaturen sker återställs pumpen till tidigare inställning.

Uppföljning energiförbrukning och väderpåverkan

Styrelsen har jämfört förbrukning från och med 2009 för fjärrvärmesystemet och 2008 för elförbrukningen. Alla beräkningar för fjärrvärmesystemet är baserade på faktisk förbrukning som har normalårskorrigerats för att eliminera väderpåverkan (dvs. hur varmt eller kallt det varit) för att kunna jämföra förbrukningen mellan åren. Elen normalårskorrigeras inte då elförbrukning inte påverkas av hur varmt eller kallt det är. Elen försörjer hissar, belysning, undercentral för värmen, ventilation etc. Normalårskorrigeringen är baserad på statistik tillhandahållen av SMHI.

Fjärrvärmeförbrukning

År (MWh)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Förbrukning Normalårskorrigerat*	2274	2345	2177	1785	1737	1676	1612	1541	1629
Utfall 2016 jämfört mot tidigare år	-646	-716	-548	-157	-108	-48	16	88	-
Besparing %	-28,4%	-30,5%	-25,2%	-8,8%	-6,2%	-2,8%	1,0%	5,7%	-

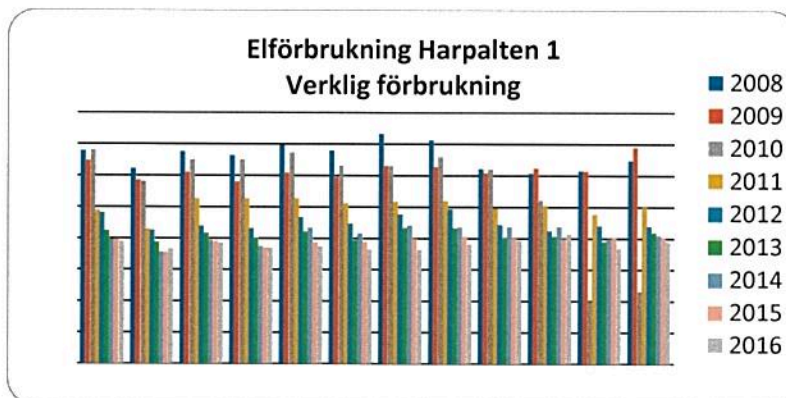


LE

Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller initials.

Elförbrukning

År (MWh)	2008	2009	2010**	2011	2012	2013	2014***	2015	2016
Förbrukning	794,2	740,6	672,2	601,0	540,7	492,2	492,7	469,0	454,5
Utfall 2016 jämfört mot tidigare år	-340	-286	-218	-147	-86	-38	-38	-15	-
Besparing %	-42,8%	-38,6%	-32,4%	-24,4%	-15,9%	-7,7%	-7,8%	-3,1%	-



Fotnoter Tabeller

Allmänt: Föreningens referensförbrukning för fjärrvärme är 2009 och för el 2008.

*Uppföljningen gällande fjärrvärme för 2010 till 2015 har ändrats på grund av att SMHI har ändrat beräkningsunderlagen för ett "normalår". Detta påverkar jämförelsetalen för 2007 till 2009, då SMHI endast uppdaterat från och med 2010.

** I redovisningen för el finns en jämförelsestörande post för 2010 p.g.a. installationen av nya ventilationsaggregat under nov och dec, då värme och el till ventilation var avstängd. Det visas i elförbrukningen för nov och dec för 2010.

*** Dygnet-runt-drift under hösten 2014 på ventilationsaggregat TA/FA 12 (Fastighetens största ventilationsaggregat som försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan) p.g.a. ökade driftstider och verksamhet hos hyresgäst.

Energibesparing

Den sammanlagda energibesparingen 2016 jämfört med 2009 för fjärrvärme och 2008 för el är 1056 MWh. Detta motsvarar den genomsnittliga årsförbrukningen hos 53 villor (2015: 54 villor), baserat på en normalförbrukning på 20 MWh per villa. Föreningens förbrukning av el och fjärrvärme var för räkenskapsåret 89,2 kWh/kvm, varav fjärrvärme var 69,8 kWh/kvm och el var 19,5 kWh/kvm.

Den nuvarande kostnaden är c:a 770 000 kr per år längre än 2009 baserat på nuvarande taxesystem.

Klimatpåverkan

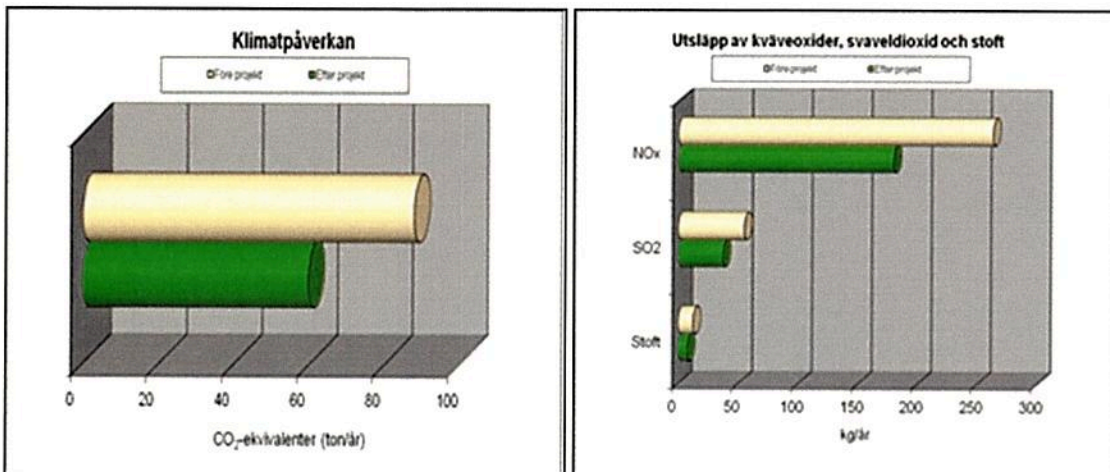
Energiförbrukningen kan också översättas till hur föreningen påverkar miljön. Den minskade energiförbrukningen minskar också miljöpåverkan.

Styrelsen har valt att basera beräkningarna på 2016 års utsläppsfaktorer redovisade i Fortum värmes bränslemix 2016 samt Svensk energis Elfakta "Elåret verksamheten 2015".

Fastighetens utsläpp		Före projekt EL= 2008 Fjv=2009*	Efter projekt 2016*	Minskning	Minskning (%)
Stoft	kg/år	12	7	5	39%
SO ₂	kg/år	55	37	18	32%
NO _x	kg/år	263	180	83	32%
CO ₂ -ekvivalenter	ton/år	88	60	28	32%

* 2009 och 2016 baseras på samma utsläppsfaktorer (2016) för att eliminera variationerna i bränsleval hos leverantörerna för respektive år, dvs. energibolagens utsläpp i samband med produktion av el och fjärrvärme.

LE



Projekt och större arbeten under 2016

Målning/fönsterrenovering

Underhåll i enlighet med planen fortsatte under året.

Omförhandling av befintliga entreprenader

Styrelsen ser regelmässigt över de avtal som finns och omförhandlar efter hand. Under 2016 genomfördes upphandling av ny fastighetsskötsel, och från den 1 januari 2017 anlitas Olsson Nylén Bygg AB.

Ny entreprenör avseende fönstermålning upphandlades.

Hydrofobering

Den del av fasaden som vetter mot söder (Brännkyrkagatan) genomgick en så kallad hydrofobering. Detta skyddar fasaden mot fukt. Övriga fasader är redan behandlade på detta vis.

Ombyggnation av cykelrummen

Under våren genomfördes en ombyggnation av två cykelrum som finns i föreningens hus. Syftet med åtgärden var att säkerställa att alla cyklar i cykelrummen är i aktivt bruk och lätt tillgängliga. Ett kösystem för plats i cykelrum har inrättats tillsammans med ett passagesystem med kodbricka samt en avgift för platsen.

Passagen genom garageportarna

Under februari byttes fjärröppning av garageportarna till ett nytt system där portarna öppnas med hjälp av uppringning från mobiltelefon.

Garageportarna

Garageportarna sågs över och styrsystemet byttes för porten till nedre garage. Styrsystemet för porten till övre garage byttes 2015.

Aktivitetsrummet

Under våren byggdes ventilationen ut för en bättre tilluft i aktivitetsrummet.

Målning av småtaken på gården

Ommålning gjordes av de mindre taken till cykelparkeringarna, lanterninerna samt fläktrummet.

LE

Projekt och större arbeten planerade under 2017

Nytt företag för fastighetskötsel

Arbete med överlämning och genomgång av fastigheten samt upprättande av rutiner och arbetssätt pågår, och fortsätter under 2017.

Hissar

2015 genomfördes en nulägesanalys av hissarna. Upphandlingen för byte av motorer på en eller två hissar med äldre motorer flyttades från 2016 till 2017. Detta gäller bland annat hissen i 9D. Korgar, motorer och styrsystem i resterande hissar uppgraderades runt 2006. Dessa bedöms vara i gott skick.

Genomlysning av låsanordningar och nyckelsystem

En översikt av det befintliga nyckelsystemet kommer att genomföras och de åtgärder som anses nödvändiga kommer att vidtas. Även larmanordningar, kamerabevakning och annat ses över.

Kodlåsen

Systemet med kodlås kommer att ses över och fler läsare kan komma att installeras. Exempel på möjliga framtida tillägg till passersystemet är källargångar, tvättstugor, föreningslokalen Haren samt övriga gemensamma utrymmen.

Trappan till övre gården

Trappan mellan nedre och övre gården, närmst miljöhuset, håller på att vittra sönder på grund av dåligt utfört grundarbete. Styrelsen kommer att undersöka vilka åtgärder som krävs.

Målning/fönsterreovering

Underhåll i enlighet med planen fortsatte under året. Arbetet kommer att ske löpande och frekvensen för varje fönster beror på läge i huset. Medlemmar med fönster i dåligt skick uppmanas även i fortsättningen att anmäla detta till styrelsen så att dessa fönster kan prioriteras.

Omförhandling av befintliga entreprenader

Styrelsen ser regelmässigt över de avtal som finns och omförhandlar efter hand. Under 2017 kommer bredbandsleverantören samt leverantör av låssystem att ses över.

Ekonomisk redovisning

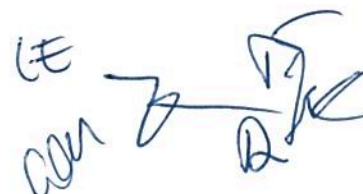
(2015 års uppgifter inom parentes)

För redovisning från och med 2014-års verksamhetsår har Bokföringsnämnden (BNF) givit ut nya regelverk som bland annat rör bostadsrättsföreningar. Redovisning skall nu ske enligt de så kallade K-regelverken. BRF Harpalten 1:s styrelse har i samråd med revisor och ekonomiskt förvaltare valt att använda det enklare K2-regelverket.

Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt god med en stark balansräkning och god likviditet.

Föreningens skulder uppgick vid 2016 års utgång till 111,0 mkr (112,5 mkr). Detta ger en belåningsgrad på fastigheten på 29,2 % (29,2 %). Under året gjordes amorteringar om 1,5 mkr (3 mkr) med medel som



föreningen erhållit genom överskott från den löpande verksamheten. Sedan föreningens bildande 2004 har 42,3 mkr amorteras (se Diagram 1).

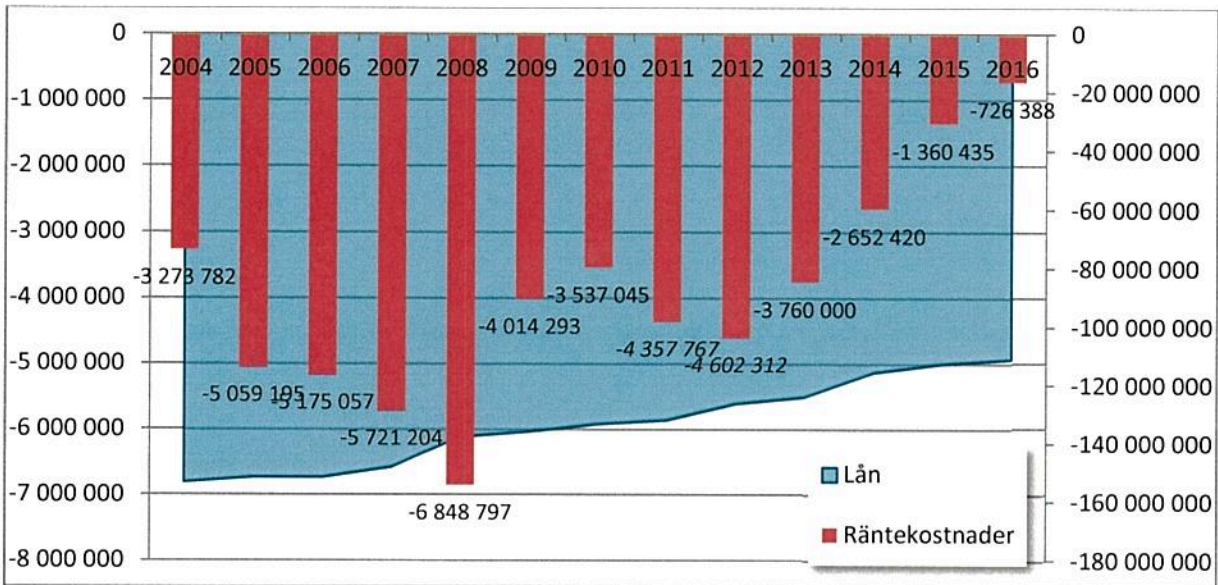


Diagram 1 Utveckling av föreningens lån samt årliga räntekostnader 2004-2016 [kr] (2004 endast 6 månader)

Föreningen hade vid årets utgång mycket hög likviditet i form av egen behållning på bankkonto om 10,4 mkr (7,07 mkr). I denna summa ingår dock de 2,5 mkr som avsatts till föreningens räntebuffert (se Räntepolicy nedan). Styrelsen avser att under 2017 minska kassan till målnivån omkring 4 mkr (exklusive räntebuffert) genom ytterligare amorteringar.

Föreningens soliditet, det vill säga eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, har förbättrats marginellt och var vid årets utgång 70,6 % (70,4 %).

Föreningens ekonomi under år 2016

Föreningens samlade intäkter var under 2016 15,7 mkr (16,7 mkr). Minskningen beror på att föreningens största lokal stått tom under året, men detta kompenseras i viss mån av högre inkäkter från andra lokaler samt från garage och parkering.

Avgifter från medlemmarna motsvarar 37 % av dessa intäkter. Övriga intäktsgränar är främst hyror från lokaler (28 %), bostäder (21 %) samt garage och cykelrum (11 %) (se Diagram 2). I linje med styrelsens stadgeenliga uppdrag att säkerställa medlemmarnas ekonomiska intressen verkar styrelsen för att maximera dessa övriga intäktsgränar för att på sätt kunna hålla avgifterna nere.

LE

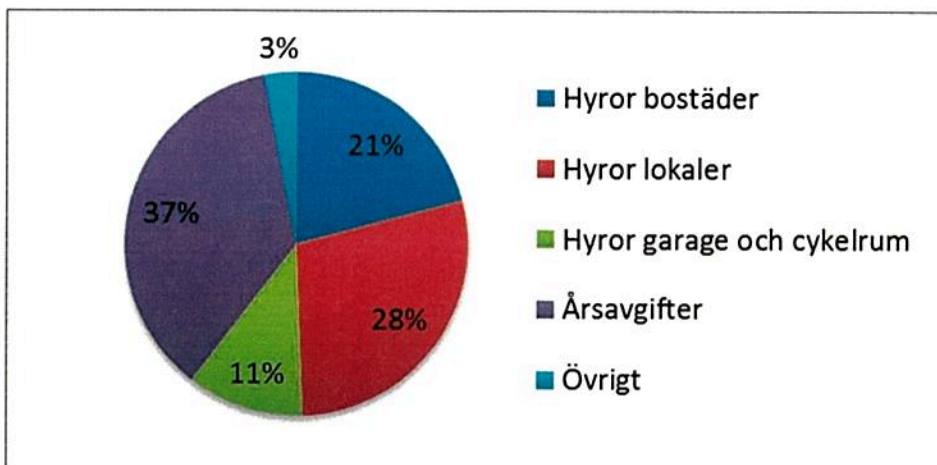


Diagram 2 Procentuell fördelning av intäkt mellan rörelsegrenar

En av de större enskilda utgiftsposterna är räntor på föreningens lån och styrelsen arbetar aktivt med att hålla dessa så låga som möjligt. I augusti 2015 antog styrelsen en ny **Räntepolicy**:

- I. Räntan på föreningens lån skall vara rörlig då detta antas vara billigast över tid och innebär lägst risk för föreningen.
- II. Föreningens bank skall med jämna mellanrum konkurransutsättas för att säkerställa att bästa möjliga villkor erhålles.
- III. Om den faktiska ränta är lägre än en "förväntad snittränta" – av styrelsen fastställd till **3 %** – skall skillnaden sparas på ett särskilt konto och utgöra en räntebuffert. Om behållningen på detta konto överstiger **10 %** av låneskulden skall överskottet användas för att amortera på låneskulden.
- IV. Om den faktiska räntan är högre än ovan nämnd snittränta kan motsvarande uttag göras från "räntekontot".
- V. Kapitalet på "räntekontot" skall investeras riskfritt med största möjliga ränta. Kortsiktig låsning av kapitalet medges.

I enlighet med denna policy har under 2016 avsättningar 1,9 mkr gjorts och de lån som förfallits har lagts om med rörlig ränta (ytterligare 0,65 mkr för kvartal 4 avsattes efter årets slut). Den totala räntekostnaden för 2016 uppgick till 0,8 mkr (1,4 mkr). Snitträntan på föreningens lån vid årets slut var 0,49 % (1,08 %).

Tomträttsavgälden för föreningens fastighet ligger fast på 2 344 200 kr. Denna nivå gäller fram till 2021-06-30 då nuvarande avtal med Staden löper ut.

Kostnaderna för reparation och underhåll (Not 2) var lägre än föregående år. Utmärkande var relativt stora insatser i föreningens hyresrätter samt åtgärder enligt underhållsplan på tak, fönster och fasader.

Föreningens driftskostnader (Not 3) var lägre än föregående år. De större, taxebundna kostnaderna är stabila men kostnader för snöröjning, gårdsskötsel, besiktningar och gemensama lokaler har minskat. En förklaring är att jämförelseåret (2015) hade en del avvikande kostnader från bland annat OVK och insatser på gården.

Förvaltningskostnaderna (Not 4) har återgått till en normal nivå då föreningen åter ha haft en full styrelse (styrelsen 2014-2015 var inte full vilket gav lägre kostnader för arvode under 2015). Kostnader för jurister och konsulter ökade från en mycket låg nivå 2015.

I och med införandet av K2-regelverket (se styckets inledning) skrivs föreningens fastighet av på 100 år. Detta gör att föreningens totala kostnader för avskrivningar uppgick till 5,25 mkr (5,25 mkr). Inga nya investeringar aktiveras i balansräkningen utan alla kostnader bokas mot resultatet.

För år 2016 uppvisar föreningen ett resultat efter avskrivningar om -600 990 kr (-1 068 040 kr).

Föreningens kassaflöde, det vill säga intäkter minus utbetalningar, var mycket starkt under 2016. Kassaflödet från den löpande verksamheten (exklusive förändringar i rörelsekapital, medel från upplåtna bostadsrätter samt amorteringar) var 4 639 685 kr (4 188 680 kr).

I årets utgifter ingår poster relaterade till föreningens underhållsplan om 0,85 mkr. Underhållsplanen beräknas medföra utgifter på i snitt 1,4 mkr per år de kommande 10 åren (se Diagram 3). I enlighet med föreningens stadgar föreslår styrelsen ianspråktagande från och avsättning till den yttre fonden motsvarande dessa belopp (se vidare avsnittet "Disposition av föreningens resultat").

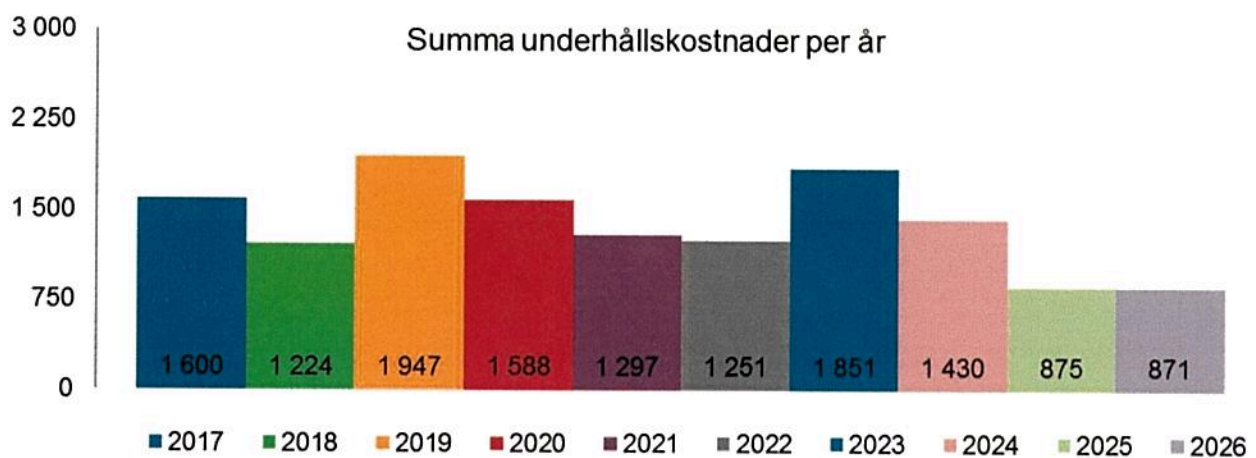


Diagram 3 Översikt från underhållsplan för åren 2016 till 2025 (snitt per år: 1,4 mkr)

Medlemsinformation

Föreningen hade 303 medlemmar vid årets början och samma antal medlemmar vid årets slut. 6 överlåtelser har skett under året.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'LF' at the top.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning kr	15 548 355	16 654 660	16 534 816	16 577 605	16 524 605	16 769 190	16 508 107
Årets resultat kr	-600 990	-1 068 040	-2 312 750	-263 031	-256 042	-680 102	-607 450
Kassalikviditet %*	284%	219%	178%	147%	105%	150%	150%
Årsavgifter per m2 br-yta kr	397	397	396	395	397	397	398
Hysesintäkter per m2 hr-yta kr	1 271	1 264	1 262	1 286	1 293	1 280	1 234
Lokal & garage intäkt kr**	6 500 321	7 557 637	7 526 596	7 497 691	8 547 677	8 829 206	8 627 022
Lån per m2 bostadsyta kr	6 993	7 087	7 276	7 806	7 952	8 310	8 398
Genomsnittlig skuldränta %	0,73%	1,23%	2,24%	2,75%	3,57%	3,29%	2,63%
Fastighetens belåningsgrad %***	29,24%	29,23%	29,61%	31,35%	31,86%	33,27%	33,53%
Taxeringsvärde kkr	441 000	441 000	441 000	441 000	398 000	398 000	393 600
Elkostnad/kvm totalyta	28	28	28	29	28	33	43
Värmekostnad/kvm totalyta	63	59	62	68	69	66	78
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	15	15	15	18	10
Driftskostnader/kvm totalyta	217	240	222	235	224	204	228

*Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

**Lokaler för gruppboende har tidigare redovisats som lokal, men redovisas från och med 2013 som bostäder

***Föreningens fastighetslån delat med fastighetens bokförda värde

Handwritten signature and initials in blue ink.

Eget kapital

	<i>Insatser/upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	288 575 444	2 572 088	-13 332 834	-1 068 041
Disposition enligt stämmobeslut				
Föreg.års resultat			-1 068 041	1 068 041
Avsättning yttre fond		1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande yttre fond		-972 744	972 744	
Årets resultat				-600 990
Vid årets slut	288 575 444	2 999 344	-14 828 131	-600 990

Disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det uppkomna resultatet om - 600 990 kronor balanseras i ny räkning, att 1 400 000 kronor avsätts till fond för yttre underhåll enligt stadgar samt att ianspråktagande av yttre fond görs med 847 070 kr.

Ingående balanserat resultat	-14 828 130
årets resultat	-600 990
Totalt	-15 429 120
Disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	1 400 000
Ianspråktagande av yttre fond	-847 070
balanseras i ny räkning	-15 982 050
Summa	-15 429 120

Vad gäller föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Avslutning

Det är styrelsen uppfattning att föreningen är solid, ligger i fas med fastighetens underhåll och att de insatser som krävs de närmaste åren utan problem kan finansieras med föreningens löpande kassaflöde samt befintliga likviditet. Det faktum att föreningen, på grund av stora kostnader för avskrivningar, har ett negativt resultat anses därför inte vara ett problem.

Styrelsen ber att få tacka för förtroendet det gånga året och är nöjd med en fortsatt positiv utveckling av föreningens ekonomi och verksamhet. Styrelsen uppskattar det goda samarbetet med medlemmarna i vår gemensamma strävan att göra boendet så trivsamt som möjligt.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	1	15 548 355	16 564 660
Övriga rörelseintäkter		128 817	106 372
		<u>15 677 172</u>	<u>16 671 032</u>
Fastighetskostnader			
Löpande reparationer och underhåll	2	-1 450 041	-1 820 272
Driftkostnader	3	-4 364 137	-4 828 213
Administrationskostnader	4	-1 165 981	-994 120
Tomträttsavgäld		-2 344 200	-2 344 200
Fastighetsskatt		-792 568	-950 918
Fastighetsförsäkring		-194 163	-191 371
Avskrivningar enligt plan	5	-5 240 684	-5 249 543
Rörelseresultat		<u>125 398</u>	<u>292 395</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		90 990	39 923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 378	-1 400 358
Resultat efter finansiella poster		<u>-600 990</u>	<u>-1 068 040</u>
Resultat före skatt		<u>-600 990</u>	<u>-1 068 040</u>
Årets resultat		<u>-600 990</u>	<u>-1 068 040</u>

LE 7/10 10
 000 7/10
 12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	379 546 779	384 783 598
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 330	23 195
		<u>379 566 109</u>	<u>384 806 793</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>379 566 109</u>	<u>384 806 793</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 000	3 500
Övriga fordringar	8	398 874	373 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	835 229	692 764
		<u>1 236 103</u>	<u>1 070 167</u>
<i>Kassa och bank</i>		10 446 213	7 071 962
Summa omsättningstillgångar		<u>11 682 316</u>	<u>8 142 129</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>391 248 425</u>	<u>392 948 922</u>

LE

 12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		261 283 618	261 283 618
Upplåtelseavgifter		27 291 826	27 291 826
Yttre fond		2 999 344	2 572 088
		<u>291 574 788</u>	<u>291 147 532</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 828 131	-13 332 834
Årets resultat		-600 990	-1 068 041
		<u>-15 429 121</u>	<u>-14 400 875</u>
Summa eget kapital		<u>276 145 667</u>	<u>276 746 657</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	110 986 472	112 486 472
		<u>110 986 472</u>	<u>112 486 472</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		752 110	478 772
Skatteskulder		-	87 878
Övriga skulder		211 641	314 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 152 535	2 834 260
		<u>4 116 286</u>	<u>3 715 793</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>391 248 425</u>	<u>392 948 922</u>



 LK

 con

 7/7

 A

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-600 999	-1 060 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	5 240 684	5 249 543
	<u>4 639 685</u>	<u>4 188 680</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 639 685	4 188 680
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-165 935	106 700
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	400 492	-625 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 874 242	3 670 122
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 500 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	3 374 242	670 122
Likvida medel vid årets början	7 071 961	6 401 839
Likvida medel vid årets slut	<u>10 446 203</u>	<u>7 071 961</u>

LF
 7
 2016
 2015

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2010:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1 - 20
- Gårdsombyggnad	2,5
- Inventarier	20
- Ventilations projekt	5
- Portar	10
- TV/Bredband/Telefoni	10
- Ommålning trapphus	5
- Ventilationsbyte garage	20

LF
Z R
00
Jee 10

Noter

Not 1 Intäkter

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror bostäder	3 245 887	3 225 844
Hyror lokaler	4 427 433	5 644 758
Garage	1 709 200	1 443 073
Hysesintäkter cykelrum	15 965	
Årsavgifter	5 679 168	5 675 568
Fastighetsskatt	363 688	469 806
Övrigt	107 014	105 610
Öres utjämn	-	1
Summa	15 548 355	16 564 660

Not 2 Löpande reparationer och underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Reparation/underhåll bostäder	156 053	89 500
Reparation/underhåll lokaler	35 351	150 641
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	316 970	484 522
Reparation/underhåll tvättstuga	36 895	30 048
Reparation/underhåll installationer	32 202	136 322
Reparation/underhåll värme	26 914	16 706
Reparation/underhåll ventilation	35 698	249 035
Reparation/underhåll VA/Sanitet	256 983	221 201
Reparation/underhåll hissar	158 262	272 046
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	325 541	170 252
Reparation Garageport	69 172	
Summa	1 450 041	1 820 273

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	567 857	558 677
Värme	1 258 721	1 190 604
Vatten/avlopp	326 225	306 424
Sophämtning	301 585	355 510
Fastighetsskötsel	507 056	554 588
Övrig fastighetsskötsel	86 761	107 326
Jourkostnader	43 454	12 917
Städning	317 371	320 849
Trädgårdsskötsel	192 478	208 906
Mark- Gårdsytor	70 296	215 546
Snöröjning	134 742	218 315
Besiktningkostnader	12 438	97 664
Bredband och kabel-tv	284 897	284 580
Föreningslokal	34 535	20 123
Aktivitetslokal	21 425	99 773
Inköp material och varor	64 586	69 816
Övriga fastighetskostnader	139 710	206 595
Summa	4 364 137	4 828 213

LE
 aa 2010

Not 4 Administrationskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	259 444	259 444
Konsultarvoden Brain	8 727	14 602
Konsultarvoden	58 950	11 900
Styrelsearvode	474 000	413 996
Sociala avgifter	139 894	117 353
Revisionsarvode	28 525	28 158
Bankkostnader	7 802	7 820
Tele-och datakommunikation	46 454	43 504
Advokatkostnader	36 875	3 861
Kontorsmaterial	24 069	21 678
Övriga förvaltningskostnader	81 241	71 804
Summa	1 165 981	994 120

Not 5 Avskrivningar enligt plan

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	5 124 875	5 124 875
Gårdsombyggnad	111 944	111 994
Inventarier	3 865	12 674
Summa	5 240 684	5 249 543

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	411 432 843	411 432 843
	411 432 843	411 432 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 649 244	-21 412 375
-Årets avskrivning enligt plan	-5 236 820	-5 236 870
Redovisat värde vid årets slut	379 546 779	384 783 598
Taxeringsvärde byggnader:	235 600 000	222 000 000
Taxeringsvärde mark:	286 000 000	219 000 000
	521 600 000	441 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	131 387	131 386
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	131 387	131 386
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-108 191	-95 517
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-3 865	-12 674
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	-112 056	-108 191
Utgående redovisat värde för inventarier	19 331	23 195

LE
 7
 2016-12-31

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fordran skattekonto	2 408	174 505
Förskottsbet moms januarihyror	215 377	199 398
Skattefordringar	156 776	
Övrigt	24 313	
	398 874	373 903

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	81 544	80 001
Tomträttsavgäld	586 050	586 050
Övrigt	167 635	26 713
	835 229	692 764

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Ränteomsättnings- tidpunkt</i>
Nordea 09699	27 486 472	0,062%	2017-03-16
Nordea 15729	17 000 000	0,176%	2017-04-28
Nordea 52638	28 000 000	1,500%	2017-08-16
Nordea 29592	15 000 000	0,236%	2017-08-17
Nordea 35819	23 500 000	0,186%	2017-09-29
SUMMA	110 986 472		

LE

 2017-10-10

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna styreslearvoden inkl soc.avg	607 160	607 160
Upplupna räntor	10 795	111 180
Förutbetalda hyror o avgifter	2 276 510	1 837 835
Övrigt	258 070	278 085
	3 152 535	2 834 260

Not 12 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

En hyresrätt på 71 kvm (tre rum och kök) har sagts upp. Styrelsen planerar att upplåta lägenheten med bostadsrätt och bjuda ut den till försäljning via mäklare under våren. Behållningen från försäljningen kommer att tillfalla föreningens kassa.

Den lokal som under 2016 var vakant har hyrts ut. Lokalen kommer att renoveras och anpassas i föreningens regi och börja generera hyra från och med juni månad. I och med den standardhöjning som avtalats för lokalen kommer den att börja generera betydligt högre intäkter än tidigare.

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
Summa	229 874 000	229 874 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

LE
over
2016

Underskrifter

Stockholm den 9/4 2017



Tina Thornell
Styrelseordförande



Johan Hellman
Vice ordförande



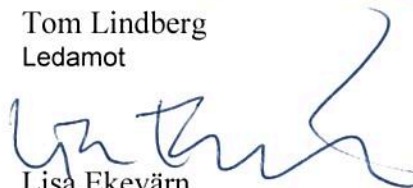
Anahita Arai
Ledamot



Tom Lindberg
Ledamot

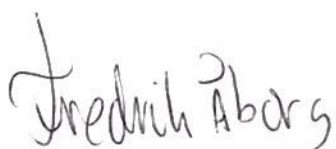


Jan-Erik Carlsson
Ledamot



Lisa Ekevärn
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2017



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harpalten 1

Org.nr 769604-2246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harpalten 1 för räkenskapsåret 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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Energiuppföljning, Projekt och större arbeten under 2016, Projekt och större arbeten planerade under 2017 (men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna).

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 de bedömer är

nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt

tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Harpaltan 1 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

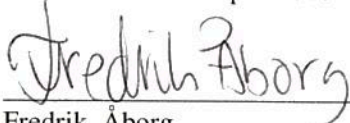
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god

revisionsned i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsned 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 14 april 2017



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor