



BRF MARGRETERO 1
ÅRSREDOVISNING 2016

Brf Margretero 1

Kallelse till ordinarie årsstämma 2017

Torsdagen den 11 maj klockan 18:30

Summit, Solna Business Park

Svetsarvägen 6, 171 41 Solna

Tvärbanan till *Solna Business Park*

Program

Kl 18:30	Inpassering och registrering
	Under inpasseringen bjuds det på lättare förtäring samt kaffe och te
Kl 19:00	Stämman öppnas
Kl 20:15-20:30	Uppehåll
Kl 21:45	Stämman avslutas
Kl 21:45-22:00	Frågestund med styrelsen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförande
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
7. Fråga om föreningsstämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisionsberättelsen
11. Fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Förslag till att anta nya stadgar
15. Behandling av styrelsens propositioner
16. Arvode till styrelsen, revisorerna och Entreprenadgruppen
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedning
20. Stämmans avslutande

Bilagor

Bilaga 1: Propositioner

Bilaga 2: Förslag på stadgeändringar

Bilaga 3: Valberedningens förslag till styrelse

Bilaga 4: Brf Margretero 1 Årsredovisning 2016

- ❶ Fullmaktsröstning sker med bifogad talong. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Om flera äger en bostadsrätt gemensamt och alla inte kommer till stämman måste de(n) närvarande ha fullmakt från de(n) andra för att få rösta.



Org Nr: 769621-6436

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Org.nr: 769621-6436

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheten Margretero 7 i Stockholms kommun i vilken föreningen upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har 134 bostadsrätter fördelade på 122 lägenheter och 12 stadsradhus om total BOA på ca 10 123 m² samt 3 hyreslokaler avsedda för kommersiella ändamål. Föreningen hyr även ut källarförråd till medlemmar i föreningen.

Koncernstruktur

Föreningen har bedrivit verksamhet i ett helägt dotterbolag (Margretero I Fastighets AB org.nr: 556789-4893) i form av uthyrning av garageplatser till medlemmar och hyresgäster i föreningen. Styrelsen för dotterbolaget består av delar ur moderbolagets (föreningens) styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11:e maj 2016. På stämman deltog 43 medlemmar varav 11 via fullmakt.

Medlemmar och överlåtelse

Överlåtelse under året kalenderåret:	25
Antal medlemmar vid kalenderårets början:	206
Antal medlemmar vid kalenderårets slut:	209

Styrelse och övriga roller

Ledamöter

Namn	Roll
Rickard Rahm	Ordförande
Olle Pettersson	Entreprenad/Teknik
Roger Ahlbom	Miljö
Claes Rosander	Ekonomi
Peter Sik	Ekonomi
Björn Björklund	Förråd & garage

Suppleanter

Namn	Roll
Ulf Denholt	Verksamhetsansvarig
Oscar Glanzmann	Teknikansvarig

Styrelsen har under året sammanträtt vid 13 tillfällen:

1

10	styrelsemöten
1	konstituerande styrelsemöte
2	planerings-/strategimöten

Revisor

Revisor har under året varit Jonas Svensson från Ernst & Young, suppleant har utsetts inom byrån.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Larenius och Kerstin Ahlbom, sammankallande har varit Bo Larenius.

Firmatecknare

- Firman tecknas av styrelsen
- Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Byggnader

Husen uppfördes under åren 2012-2013 och är belägna på Askängsbacken 4-56 samt Bällstavägen 6-10.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsservice har skötts av HSB Stockholm. Städning i gemensamma utrymmen har skötts av HSB Städ AB. För skötsel av föreningens gård har Rubb & Stubb anlåtats.

Försäkring

Föreningens fastigheter är försäkrade i Brandkontoret. Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Entreprenadgruppen

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att komma till rätt med de garantifel som kvarstår i fastigheterna. Arbetet har som tidigare år bedrivits i form av en arbetsgrupp, "Entreprenadgruppen" där följande personer har deltagit:

- Olle Pettersson, styrelserepresentant
- Per Eriksson, medlem i föreningen
- Lennart Johansson, medlem i föreningen
- Jan Samuelsson, tidigare medlem i föreningen

Fortfarande kvarstår mycket arbete i dessa ärenden och Entreprenadgruppen har fortlöpande kontakt med Bostadsbyggarna. Styrelsen har kvartalsvisa möten med Einar Mattsson som är eftermarkandsansvariga för entreprenaden.



Avgiftsjustering

Avgifterna i föreningen höjdes från 2017-01-01 med 2 %.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen bestående av medlemmar i föreningen har tagit hand om vår gård och bland annat hjälp till med att ta hand om våra blommor och växter. Alla trädgårdsintresserade eller de som vill engagera sig lite extra i föreningen är välkomna till trädgårdsgruppen!

Framtida utveckling

Under de kommande åren (1-5 år) ska föreningens lån omförhandlas vilket med hänsyn till nuvarande ränteläge skulle innebära en väsentlig minskning i räntekostnad för föreningen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	10 692	10 212	9 924	4 837
Resultat efter				
finansiella poster	-2 362	-2 923	-2 709	298
Årsavgift*, kr/kvm	695	681	682	341
Drift**, kr/kvm	317	304	301	122
Belåning, kr/kvm	16 038	16 086	16 130	16 170
Soliditet, %	71	71	71	71

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

2

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	410 050 000	1 525 000	90 030	-5 425 077	-2 923 326
Reservering fond för yttre underhåll 2015			0	0	
Reservering fond för yttre underhåll 2016			90 030	-90 030	
Uttag yttre underhåll 2015			0		
Uttag yttre underhåll 2016			0		
Balanserad i ny räkning					2 923 326
Årets resultat					-2 362 472
Belopp vid årets slut	410 050000	1 525 000	180 060	-5 515 107	-2 362472

Förslag till resultatdisposition

90 030 kr avsätts till fond för fastighetsunderhåll

Resterande vinst balanseras i ny räkning.

Stämman är beslutande organ i denna förening och ska besluta om resultatdisposition.

✓

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 691 905	10 211 544
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 500 726	-3 351 175
Övriga externa kostnader	Not 3	-204 687	-426 588
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-267 613	-243 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 123 323	-3 123 323
Summa rörelsekostnader		-7 096 349	-7 144 747
Rörelseresultat		3 595 556	3 066 797
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 121	5 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-5 962 149	-5 995 583
Summa finansiella poster		-5 958 028	-5 990 124
Årets resultat		-2 362 472	-2 923 326

✓

✓
JK
RedTS
OK
OP

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>565 482 531</u>	<u>568 605 854</u>
	565 482 531	568 605 854

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>87 506</u>	<u>87 506</u>
	87 506	87 506

Summa anläggningstillgångar

<u>565 570 037</u>	<u>568 693 360</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

227 529	21 297
---------	--------

Övriga fordringar

Not 9	1 099 031	1 354 762
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>506 280</u>	<u>499 693</u>
--------	----------------	----------------

1 832 840	1 875 752
-----------	-----------

Kassa och bank

Not 11	395 611	393 452
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 228 451</u>	<u>2 269 204</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>567 798 488</u>	<u>570 962 564</u>
--------------------	--------------------

✓

ca
RR OP
FS
FB
Bell.

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

411 575 000

411 575 000

Yttre underhållsfond

180 060

90 030

411 755 060411 665 030*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 515 107

-2 501 750

Årets resultat

-2 362 472-2 923 326-7 877 578-5 425 077

Summa eget kapital

403 877 482406 239 953**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

161 828 596162 351 553

161 828 596

162 351 553

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

522 950

483 111

Leverantörsskulder

451 344

464 057

Skatteskulder

0

246 562

Övriga skulder

Not 14

124 887

134 604

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

993 2291 042 724

2 092 410

2 371 058

Summa skulder

163 921 006164 722 611**Summa eget kapital och skulder****567 798 488****570 962 564**

2

Cik
PROP
FS
BB
Duh

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 362 472	-2 923 326
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 123 323	3 123 323
Kassaflöde från löpande verksamhet	760 851	199 997
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 462	-310 283
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-318 487	449 917
Kassaflöde från löpande verksamhet	421 903	339 630
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-483 118	-858 616
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-483 118	-858 616
Årets kassaflöde	-61 215	-518 986
Likvida medel vid årets början	1 480 887	1 999 873
Likvida medel vid årets slut	1 419 672	1 480 887

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

2

CE OP
RR
PS
BB
OMA.



Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

✓

Handwritten notes in blue ink: JMA, BB, CR, OP

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 036 428	6 898 458
Årsavgifter el	0	473
Årsavgifter vatten	253 519	210 675
Hyror	3 018 654	2 973 641
Övriga intäkter	206 538	133 283
Bruttoomsättning	<u>10 515 139</u>	<u>10 216 530</u>
Avgifts- och hyresbortfall	176 766	-4 400
Hyresförluster	0	-586
	10 691 905	10 211 544
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	458 328	420 545
Reparationer	449 873	184 627
El	504 087	632 920
Uppvärmning	727 896	695 832
Vatten	238 238	209 580
Sophämtning	150 852	153 372
Fastighetsförsäkring	111 055	121 347
Kabel-TV och bredband	509 140	480 219
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	136 440	219 510
Förvaltningsarvoden	148 935	177 699
Övriga driftkostnader	65 881	55 523
	3 500 726	3 351 175
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	15 245	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	113 348	19 986
Administrationskostnader	47 975	380 482
Extern revision	20 000	18 000
Medlemsavgifter	8 120	8 120
	204 687	426 588
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	163 330	140 003
Övriga arvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	57 861	46 957
Övriga personalkostnader	6 422	16 701
	267 613	243 661
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	600	615
Ränteintäkter skattekonto	104	0
Övriga ränteintäkter	3 417	4 844
	4 121	5 459
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 960 004	5 992 988
Övriga räntekostnader	2 145	2 595
	5 962 149	5 995 583

2

CR OP
RR PS
BB
DMA.

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	374 908 750	374 908 750			
	Ingående anskaffningsvärde mark	200 053 750	200 053 750			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 962 500	574 962 500			
	Ingående avskrivningar	-6 356 646	-3 233 323			
	Årets avskrivningar	-3 123 323	-3 123 323			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 479 969	-6 356 646			
	Utgående redovisat värde	565 482 531	568 605 854			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	184 000 000	155 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	19 800 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	91 000 000	66 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 644 000	2 151 000			
	Summa taxeringsvärde	288 644 000	242 951 000			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	87 506	87 506			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 506	87 506			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	133	219 527			
	Skattefordran	74 837	0			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 024 061	1 087 435			
	Övriga fordringar	0	47 800			
		1 099 031	1 354 762			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	254 340	259 533			
	Upplupna intäkter	251 940	240 160			
		506 280	499 693			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kassa och bank					
	SBAB	395 611	393 452			
		395 611	393 452			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	23265656	3,87%	2022-07-01	54 629 000	0
	SBAB	23265672	3,44%	2018-06-29	53 861 020	261 475
	SBAB	23265680	3,68%	2020-07-01	53 861 526	261 475
					162 351 546	522 950
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					161 828 596
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					159 736 796
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				163 887 500	163 887 500

✓

CR OP
RR PS
SB
OH

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**


Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	522 950	483 111
	<u>522 950</u>	<u>483 111</u>
Not 14 Övriga skulder		
Momsskuld	124 887	114 036
Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	20 568
	<u>124 887</u>	<u>134 604</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	16 256	16 574
Förutbetalda hyror och avgifter	806 368	710 644
Övriga upplupna kostnader	170 605	315 506
	<u>993 229</u>	<u>1 042 724</u>


Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 22/4-17


Björn Björklund


Claes Rosander


Olle Pettersson


Peter Sik


Rickard Rahm


Roger Ahlbom

Ulf Denholt

Min revisionsberättelse har 2017-04-24 lämnats beträffande denna årsredovisning



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Margretero 1, org.nr 769621-6436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Margretero 1 för år 2016-01-01-2016-12-31.

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 och kassaflöde 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 att 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.

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 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 av Brf Margretero 1 för räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24/4 2017

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Bilaga 1: Propositioner

Proposition nr 1

Ärende

Förstärkningsåtgärder av inbrottskydd i garaget.

Bakgrund

Föreningen och föreningens medlemmar har under verksamhetsåret drabbats av återkommande skadegörelse på fordon och övervakningsutrustning och tillgrepp av däck, fälgar, mopeder och utrustning på fordon. Styrelsen har förstärkt skalskyddet och polisanmält händelserna.

I dagsläget uppskattar styrelsen att ytterligare åtgärder för en förstärkning av inbrottskyddet, till en kostnad av 35 000-40 000 kr, kan vara nödvändiga. Exempel på åtgärder är byte till lås som är svårforcerade, sabotagelarm på övervakningskameror, svetsförstärkning av enstaka dörrar och liknande.

Yrkande

Att stämman ger styrelsen mandat att vidta nödvändiga åtgärder med att förstärka inbrottskyddet, dock till ett maxbelopp av 50 000 kr.

Proposition nr 2

Ärende

Förstärkningsåtgärd av skydd i garage genom övervakning med t.ex. vaktare.

Bakgrund

Föreningen och föreningens medlemmar har under verksamhetsåret drabbats av återkommande skadegörelse på fordon och övervakningsutrustning och tillgrepp av däck, fälgar, mopeder och utrustning på fordon. Styrelsen har förstärkt skalskyddet och polisanmält händelserna.

Styrelsen har låtit ta in offerter på ronderande vaktare/vaktare med hund vilket bedöms i dagsläget kosta ca. 10 000-15 000 kr i månaden, dvs en årlig kostnad på ca. 120 000-180 000 kr. Denna kostnad innebär att föreningsavgiften kommer behöva höjas med 2-3%.

Yrkande

Att stämman ger styrelsen mandat att kontraktera lämpligt vaktbolag för övervakning av föreningens garage.

Proposition nr 3

Ärende

Installation av gallerburar för ett begränsat antal parkeringsplatser i garaget.

Bakgrund

Föreningen och föreningens medlemmar har under verksamhetsåret drabbats av återkommande skadegörelse på fordon och övervakningsutrustning och tillgrepp av däck, fälgar, mopeder och utrustning på fordon. Styrelsen har förstärkt skalskyddet och polisanmält händelserna.

För ett fåtal fordonsägare kan det finnas intresse att kunna få ett förstärkt skydd av fordonen genom att få tillgång till parkeringsplatser bakom låsbart fördröjande skyddsgaller. Styrelsen har låtit ta in offerter på gallerlösningar och kostnaden för att skapa en gallerlösning kan finansieras genom en riktad hyreshöjning till de fordonsägare som önskar hyra en gallerförsedd plats.

Minst tre platser med gallerburar måste byggas vid samma tillfälle.

Yrkande

Att stämman ger styrelsen mandat att ytterligare undersöka intresset för gallerburar till vissa fordonsägare och vid tillräckligt intresse installera och hyra ut gallerburar.

Bilaga 2: Förslag på stadgeändringar

Ändring i lagen om ekonomiska föreningar kräver ändring av stadgarna.

Lagen om ekonomiska föreningar har under de senaste åren varit föremål för en omfattande översyn. Målet med översynen var i korthet att modernisera lagen så att den är bättre anpassad till nuvarande förhållanden, underlätta för kooperativt företagande och att harmonisera reglerna till aktiebolagslagen i den utsträckning som det är möjligt. Riksdagen har antagit ändringarna, som därmed trädde i kraft den 1 juli 2016. Många ändringar påverkar inte bostadsrättsföreningar, men några gör det.

Ändringar, tillägg och strykningar

7 § 6 st ändras: Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *samt avgift för andrahandsupplåtelse* kan tas ut efter beslut av styrelsen.

7 § nytt st: Vid andrahandsupplåtelse får avgift tas ut av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

14 § 5 st ändras: att *minst sex veckor* före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

14 § 6 st ändras: att *senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.*

15 § 4 st: att *senast tre veckor* före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

14 § nytt st: om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

17 § 4 st ändras: *Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.*

21 § 4 st tillägg: Biträde har yttranderätt.

21 § 7 st stryks: Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

21 § nytt st: Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Bilaga 3: Valberedningens förslag till styrelse

Valberedningens förslag till ledamöter och suppleanter för Brf Margretero 1.

Ledamöter

Rickard Rahm	omval	till 2019 (2 år)
Olle Pettersson	omval	till 2019 (2 år)
Claes Rosander	omval	till 2019 (2 år)
Roger Ahlbom	omval	till 2019 (2 år)
Björn Björklund	omval	till 2018 (1 år)
Ulf Dennholt (tidigare suppleant)	nyval	till 2018 (1 år)
Joakim Hagström	nyval	till 2018 (1 år)

Suppleanter

Jenna Xiu	nyval	till 2018 (1 år)
Nadja Pobal Johansson	nyval	till 2018 (1 år)

På valberedningens vägnar,

Bo Larenius

Kerstin Ahlbom

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

