



Årsredovisning 2016

Brf Leporiden 1

Org. 769604-5173

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

SSM
HK
AP
UH

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Kv. Leporiden i Stockholms kommun förvärvades 2010-02-23.

Föreningens fastighet/er består av 2 st flerbostadshus på adress Brännkyrkagatan 66, Ludvigsbergsgatan 1, 3, 5, och 7 samt Gamla Lundagatan 1. Fastigheten byggdes 1964 och har värdeår 1964.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2017-01-01, 1 020 500 kr per år. Avalet gäller till och med 2024.

Lägenheter och Lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 9264 kvm, varav 6854 kvm utgör lägenhetsyta och 2410 kvm lokalyta. I föreningen finns 20 parkeringsplatser i garage. Föreningen hyr ut samtliga platser till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 17 st 1 rum och kök
- 32 st 2 rum och kök
- 41 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök
- 5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 83 upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterbyte	2012
Låsbyte	2011
Energideklaration	2010
Upprustning av gård	2011
Byte av porttelefonsystem	2013
Ommålning av portar och dörrar mot gatan	2013
Förbättring av värmesystem	2013
Förberedelse inför stambyte	2013
Stambyte	2014
Fasadrenovering	2014
Fönsterbyten	2014
Renovering våtrum	2014
Stambyte	2015
Hissrenovering och reparation	2015
Lägenhetsreparationer	2015
(Takunderhåll)	

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med FSS Fastighetsförvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-08-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-05-12. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag

Föreningen är idag medlemmar i SBC-Sveriges Bostadsrättscentrum AB och Fastighetsägarna.

SMA AF AA AF AK CA LA

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 123 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som utträtt under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 126. Under året har 9 överlåtelser skett och 3 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen har vid årets slut 17 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Nilsson	ledamot/ordf
Lars Möllenberg	ledamot/kassör
Ingela Henriksson	ledamot/sekr
Szilárd Rado	ledamot
Dan Franzén	ledamot
Adam Frankell	ledamot
Henrik Känngård	ledamot
Anders Nyström	suppleant
Eva Bergfeldt	suppleant
Bo Jansson	suppleant

Till **revisor** har Mats Häggbring, Deloitte AB, valts.

Valberedningen består av Vivianne Mogren, Daniel Ericsson och Rolf Arkeving.

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

Händelser under räkenskapsåret

Stambytet har löpt vidare och är i det närmaste klart. Fyra lägenheter är inte slutförda samt vissa frågor kring vissa gemensamma stammar återstår att lösa. Ytterligare renovering av hissar har genomförts. Lägenheter för försäljning har genomgått viss reparation. Även viss reparation har genomförts i hyreslägenheter. Taken har genomgått årligt underhåll.

Huvudsakligen p g a åverkan har omfattande reparationer av lås gjorts. Kameror har installerats i garage och tvättstuga. Ytterligare förråd har fördelats bland de boende. Installationer har gjorts för att öka värmeåtervinningen från Paradisets överskottsvärme.

Föreningens resultat för år 2016 är -368 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -11 011 Kkr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden. Den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen samt att amorteringar av lån har skett.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 2 334 Kkr. Exkluderar man dem blir resultatet 1 966 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 2 903 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit tre lägenheter som har inbringat 18,28 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 23 Mkr och lagt ner 233 Kkr i investeringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Stambyte	
Hissrenovering	233
Lägenhetsreparationer	34
Takunderhåll	

[Handwritten signatures and initials]

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 095 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Slutförande av stambyte	2017	300
Hissbytesutredning	2017-2018	ca 25
Hissmodernisering	2017	ca 500
Portrenovering	2017	ca 25
Upprustning av gården	2017	ca 50
Energiutredning	2017	ca 20
Takunderhåll	årligen	
Underhåll av ventilation och värme	2017-2018	ca 100
Besiktning av balkonger	2017	ca 25
Garageunderhåll	2017	ca 25
Upprätta underhållsplan	2017	ca 25

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	151 189 922	15 159 599	2 466 000	-11 007 720	-11 011 192	146 796 609
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			500 400	-500 400		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-11 011 192	11 011 192	
Upplåtelser	6 282 860	11 999 659				18 282 519
Årets resultat					-368 218	-368 218
Belopp vid årets utgång	157 472 782	27 159 258	2 966 400	-225 193 12	-368 218	164 710 910

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	7 488	6 840	6 324	6 653	6 599
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-368	-11 011	-6 908	-434	78
Soliditet, %	76	66	72	73	69
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	424	420	378	357	357
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 868	13 391	11 046	10 075	12 313
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 382	27 360	27 599	27 354	27 354
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,54	1,44	2,65	3,46	3,46
Fastighetens belåningsgrad, % **	25,0	35,9	29,6	26,6	32,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

SEMA AF
 HC LY GA

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-22 519 312
Årets resultat	-368 218
	<hr/>
	-22 887 530
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	636 000
Ur yttre fond ianspråk tas	-3 602 400
I ny räkning överföres	-19 921 130
	<hr/>
	-22 887 530

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SMT", "AF", "HE", "LH", and "HA".

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 487 733	6 839 712
Övriga rörelseintäkter		<u>227 531</u>	<u>3 178</u>
Summa rörelsens intäkter		7 715 264	6 842 890
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 561 330	-13 481 128
Övriga externa kostnader	4	-844 163	-1 073 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 334 048</u>	<u>-2 331 454</u>
Summa rörelsens kostnader		-7 739 541	-16 886 230
Rörelseresultat		-24 277	-10 043 340
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		210	166
Räntekostnader		<u>-344 151</u>	<u>-968 018</u>
Summa finansiella poster		-343 941	-967 852
Resultat efter finansiella poster		-368 218	-11 011 192
Årets resultat		-368 218	-11 011 192

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SMA", "AF", "WA", "HA", and "UA".

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	203 894 959	206 225 176
Inventarier, verktyg och installationer	6	49 406	16 982
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	7	<u>9 685 591</u>	<u>9 488 528</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		213 629 956	215 730 686

Summa anläggningstillgångar

213 629 956

215 730 686

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		159 500	101 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>344 401</u>	<u>270 175</u>
Summa kortfristiga fordringar		503 901	372 105

Kassa och bank

3 347 512

6 250 887

Summa omsättningstillgångar

3 851 413

6 622 992

SUMMA TILLGÅNGAR

217 481 369

222 353 678

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SARA", "AF", "HK", "CE", and "LAH".

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

184 632 040

166 349 521

Yttre fond

2 966 400

2 466 000

Summa bundet eget kapital

187 598 440

168 815 521

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-22 519 312

-11 007 720

Årets resultat

-368 218

-11 011 192

Summa fritt eget kapital

-22 887 530

-22 018 912

Summa eget kapital

164 710 910

146 796 609

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

51 000 000

74 000 000

Summa långfristiga skulder

51 000 000

74 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

177 565

212 090

Aktuell skatteskuld

131 722

17 893

Övriga skulder

230 389

132 650

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 230 783

1 194 436

Summa kortfristiga skulder

1 770 459

1 557 069

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

217 481 369

222 353 678

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like EONA, AF, and others.

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-24 277	-10 043 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 334 048	2 331 454
Erhållen ränta mm	210	166
Erlagd ränta	-344 151	-968 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 965 830	-8 679 738
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-131 795	229 798
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-34 525	-297 167
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	247 915	557 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 047 425	-8 189 445
Investeringsverksamheten		
Inköp av inventarier	-36 256	-9 791
Inköp av pågående ombyggnad	-197 063	-9 454 447
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-233 319	-9 464 238
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	18 282 519	3 850 000
Upptagna långfristiga lån	0	14 000 000
Amortering långfristiga lån	-23 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 717 481	17 850 000
Förändring av likvida medel	-2 903 375	196 317
Likvida medel vid årets början	6 250 887	6 054 570
Likvida medel vid årets slut	3 347 512	6 250 887

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad	1,0 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Inventarier	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BWA", "KAB", "AF", "M", "N", and "CAA".

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Hysesintäkter bostäder	1 317 172	1 438 891
	Årsavgifter bostäder	2 422 314	2 321 140
	Hysesintäkt lokaler	3 441 899	2 754 335
	Hysesintäkter garage	292 227	307 493
	Övriga intäkter	14 121	17 853
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 487 733	6 839 712

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	193 651	217 363
	Fastighetsel	240 057	254 175
	Fjärrvärme	984 690	873 904
	Vatten	111 646	95 279
	Sophämtning	75 507	76 649
	Tomträttsavgälder	935 366	808 384
	Reparationer och underhåll	927 997	10 242 200
	Kabel-TV	25 493	25 478
	Städ och entremattor	171 041	152 274
	Snöröjning och sandning	25 538	16 980
	Bredband/stadsnät	39 791	21 753
	Försäkring	119 411	114 047
	Fastighetsskatt	506 800	392 300
	Övriga kostnader	204 342	190 342
	Summa driftkostnader	4 561 330	13 481 128

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kameral förvaltning	171 037	161 134
	Revisionsarvode	28 036	27 668
	Konsultarvode	16 687	57 258
	IT-tjänster	549	20 724
	Övr försäljningskostnader	0	74 573
	Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	281 156	309 849
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	328 795	403 081
	Kostnad för årsstämma, medlems- och styrelsemöten	17 903	19 361
	Summa övriga externa kostnader	844 163	1 073 648

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SMA", "AF", "AK", "CH", and "LA".

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	214 117 943	214 117 943
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 117 943	214 117 943
	Ingående avskrivningar	-7 892 767	-5 562 551
	Årets avskrivningar	-2 330 317	-2 330 215
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 223 084	-7 892 767
	Utgående redovisat värde	203 894 959	206 225 176
	Redovisat värde byggnader	203 894 959	206 225 176
	Summa redovisat värde	203 894 959	206 225 176
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	212 000 000	166 800 000
Not 6	Inventarier och verktyg	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	20 827	11 036
	Årets anskaffningar	36 256	9 791
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 083	20 827
	Ingående avskrivningar	-3 845	-2 607
	Årets avskrivningar	-3 831	-1 238
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 676	-3 845
	Utgående redovisat värde	49 406	16 982
Not 7	Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 488 528	34 081
	Inköp pågående arbete	197 063	9 454 447
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 685 591	9 488 528
	Utgående redovisat värde	9 685 591	9 488 528
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbet försäkringspremier	21 520	18 998
	Tomträttsavgäld	255 125	226 200
	Kabel-TV	6 478	6 373
	IT-tjänster	9 948	9 948
	Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	51 330	8 656
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	344 401	270 175



NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering efter 5 år	51 000 000	74 000 000
	Summa långfristiga skulder	51 000 000	74 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2018-02-28	0,37		13 000 000
SEB	2017-02-28	0,33		4 000 000
SEB	2017-02-28	0,33		4 000 000
SEB	2018-02-28	0,37		6 000 000
SEB	2018-03-28	0,15		4 000 000
SEB	2017-11-28	0,42		6 000 000
SEB	2017-04-28	0,25		8 000 000
SEB	2017-06-28	0,37		6 000 000
Summa långfristiga skulder				51 000 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	1 006 274	759 754
	Upplupna utgiftsräntor	5 446	17 321
	Fjärrvärme	101 962	92 540
	El	34 704	25 956
	Städ		11 333
	Övrigt	82 397	287 532
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 230 783	1 194 436

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	101 000 000	101 000 000
	Summa ställda säkerheter	101 000 000	101 000 000

Stockholm 2017-05-10


Jan Nilsson


Adam Frankell


Ingela Henriksson


Lars Möllenberg


Szilárd Rado

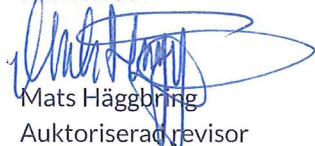
Dan Franzén




Henrik Känngård

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5^{maj} 2017.

Deloitte AB


Mats Häggbring
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Leporiden 1
organisationsnummer 769604-5173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Leporiden 1 för räkenskapsåret 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 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.

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 Leporiden 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

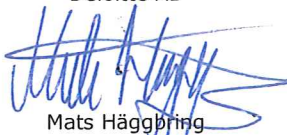
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Emmaboda den 18 maj 2017

Deloitte AB


Mats Häggbring
Auktoriserad revisor