

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken
769626-6134

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken, 769626-6134 får härmed avge årsredovisning för 2016, bostadsrättsföreningens tredje räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Om förening

Bostadsrättsföreningen bildades 2013 i samband med att Oscar Properties genomförde en totalrenovering av fastigheten Bojen 3. Föreningen består av två byggnader med industrikaraktär med ingång från Fridhemsgatan 53 och Industrigatan 2 A. Byggnaderna uppfördes ursprungligen på 1920- och 1970-talet. I föreningen finns 85 bostadslägenheter, 5 kommersiella lokaler samt ett parkeringsgarage med ca 40 stycken parkeringsplatser. Våren 2015 flyttade de första bostadsrättsinnehavarna in i Chokladfabriken.

Historia

Konfektyrföretaget Choklad-Thule bildades 1910 och vid mitten av 1920-talet lät man uppföra en ny stor fabriksbyggnad i nio våningar mot Kungsholms Strand dit all produktion förlades. Choklad-Thule var även Stockholms första glasstillverkare som genom fusion 1942 blev GB Glace. Choklad-Thules övriga verksamhet köptes 1969 upp av Cloetta. Chokladbiten Plopp och pastillen Tulo var två av Choklad-Thules mest kända och storsäljande produkter. Och i dag, 46 år senare, står Chokladfabriken redo att börja skriva en ny historia - men nu som bostadshus, projekterad av Oscar Properties och ritad av arkitekten Jägnefält Milton.

Tomtmarken

Bostadsrättsföreningen äger marken tomten där byggnaderna är uppförda

Taxeringsvärde

Fastigheten har åsatts värde år 2015

Taxeringsvärde per 2016-12-31 var 299 679 000 kr, varav 127 679 000 kr avser mark och 172 000 000 kr avser byggnader

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 268 per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften index uppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet, 136 790kr. Nybygga hus är dock undantagna från fastighetsavgift för bostadsdelen i 15 år.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighet och lägenhetsförteckning

Föreningens fastighet är belägen i Stockholms kommun på Kungsholmen, på följande adresser, Fridhemsgatan 53 och Industrigatan 2A
I fastigheten finns 85 lägenheter och 5 lokaler varav, 0 lägenheter och 5 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
22 st 3 rum och kök
29 st 4 rum och kök
9 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Total bostadsyta är 7 044 kvm

Total lokalyta är 591 kvm

Förtroendevalda

Styrelsen har sedan stämman 30/5 2016 haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Andreas Cornacchini, ordförande
Thomas Ribbert, ledamot
Corinna Allmendinger-Dabrowski, Ledamot
Martha Cecilia Furuli Benham, Ledamot

Suppleanter
Kent Edlund
Anna Persson
Roger Lundholm (avgick i mars 2017)

Förändringar i styrelsen
Fram till föreningsstämman bestod styrelsen av Anders Morast, Lars Björk och Bo Leijon

Sammanträden under 2016

Under 2016 har 7 protokollförda möten ägt rum. Utöver dessa möten har styrelsen eller delar av styrelsen träfats i arbetsgrupper för planerings- eller arbetsmöten.

Arvoden till förtroendevalda

Arvode har utgått med 2 prisbasbelopp ($2 * 44\,500 = 89\,000$) till styrelsen vilket har fördelats enligt principen, 12 000 till ordförande och 11 000 till ledamöter och suppleanter. Till valberedningen har ingen ersättning utgått.

Den auktoriserade revisorn debiterar sitt arbete fortlöpande, totalt 46 449 kr inklusive moms under räkenskapsår 2016 varav 26 449 kr inklusive moms avser räkenskapsår 2015.

Firmatecknare

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

På uppdrag av bostadsrättsföreningen utgör Nexia Revision Kommanditbolag revisorn, med huvudansvarig revisor Daniel Boström

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos bolagsverket 2015-01-26. Under 2016 har inga förändringar av stadgar föreslagits

Lägenhetsärenden

År 2016 överläts 15 lägenheter i föreningen varav en var gåva till barn

Under året tecknades 4 hyresgäster till de kommersiella lokalerna.

Föreningen har vid årets slut 146 medlemmar

Information, webbplats mm

Styrelsen informerar och inhämtar åsikter från föreningens medlemmar genom nyhetsbrevs utskick, uppsättning av lappar samt löpande samtal med styrelsen medlemmar. För utomstående som söker information finns framförallt föreningens webbplats.

Föreningens webbplats www.brfchokladfabriken.se har lanserats under 2017 med en tillhörande elektronisk boendepärm.

Fastighetens tekniska förvaltning och skötsel

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel handhas av SBC AB

Föreningens ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen hanterar ViRedo AB

Budget

Budgeten skapar styrelsen utifrån prognoser om pris- och ränteförändringar, intäktsförändringar samt planerat underhåll och investeringar. Styrelsen ser för tillfället inte något behov av förändring av medlemsavgiften.

Underhållsplan

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan och inväntar resultat av den slutgiltiga tvåårsbesiktningen för att göra detta.

Större underhåll tidigare genomfört

2013 - 2016 Omfattande renovering och ombyggnation för anpassning av fastigheten från kontorslokaler till bostadslokaler. Detta inkluderar bl.a. stammar, hissar, ytskikt, fasad, m.m.

Under verksamhetsåret

Hyresgäst Anpassningar har påbörjats av lokal 3 och 4 i samråd med styrelsen, Oscar Properties och respektive hyresgäst.

Kommande investeringar

Styrelsen har beslutat att genomföra viss gårdsrenovering för att skapa en trevligare och mer

inbudande miljö för medlemmar att vistas på. Detta inkluderar även bättre möjligheter att parkera cyklar på gården. Gårdsupprustningen förväntas vara klar under sommaren 2017 medan cykelhuset inväntar resultat från bygglovsansökan.

Styrelsen har under 2016 utrett möjligheten till infrastruktur för elbilsaddning i garaget för samtliga garageplatser. Styrelsen har ställt sig positiv till utredningen och ämnar söka bidrag för investeringen hos berörda myndigheter.

Styrelsen kommer under 2017 påbörja en utredning gällande solceller på föreningens tak. Detta i syfte att minska föreningens driftkostnader men även klimatavtryck. Skulle utredningen påvisa god räntabilitet kommer styrelsen gå vidare med att söka bidrag för investering. Installation av eventuella solceller kommer att ske i samband med infrastruktur för elbilsaddning.

Försäkring

Föreningen har är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningens lån och tillgångar

Vid 2016 års slut uppgick föreningens lån till 103 500 000

Kommentar till åretsresultat

Föreningen redovisar ett resultat om -478 192 kr. Rensat för avskrivningar om 7 323 761 kr och en engångsintäkt (se not 3) om 3 283 302 kr, är föreningens resultat från den löpande verksamheten 3 562 267 kr. Föreningens resultat är således nästan 1,5 mkr bättre än den ekonomiska planen som redovisats för medlemmar vid köp av lägenhet (resultat i ek plan 2 070 916 kr, exklusive avskrivningar). Detta kan till stor del förklaras med framförallt lägre kostnader än i den ekonomiska planen där räntekostnader utgör en stor del av detta men även lägre löpande driftskostnader har bidragit till det goda resultatet. Vad gäller föreningens intäkter är de marginellt bättre än den ekonomiska planen.

Styrelsen arbetar aktivt för att sänka föreningens kostnader och fattade därför beslut under hösten 2016 att från och med januari 2017 amortera 250 000 kr per månad. Amorteringen kommer minska ränteutgifterna, med dagens räntenivåer om ca 45 000 kr per år. Styrelsen undersöker även andra möjligheter att sänka föreningens kostnader där solceller är en möjlighet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfond ingår i styrelsen förslag till resultatdisposition och omföring görs via balanserat resultat.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras löparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (vid denna tidpunkt uppgår prisbasbeloppet till 44 500 kr vilket ger en expeditionsavgift om 1 110 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av samma prisbasbelopp (vilket ger en pantsättningsavgift vid denna tidpunkt om 440 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	<i>Belopp i kr</i>	
	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	7 362 874	1 650 778
Resultat e finansiella poster	-478 192	-831 125
Balansomslutning	649 028 063	717 665 000
Eget kapital	540 157 089	540 635 281
Nyckeltal	2016	Jmf
Pris per m2 lägenhet FSG	95 362 kr	86 431 kr
Lån/m2	10 773 kr	5 000 kr
Lån/m2 bostad	14 587 kr	n/a
Räntekostnad/m2	132 kr	n/a
Räntekostnad/m2 bostad	179 kr	n/a
Räntekänslighet	14,2%	n/a
Avgift/m2	650 kr	650 kr
Kassaflöde/m2	443 kr	n/a
Rörelsekostnader/m2	207 kr	350 kr
Hysesintäkter/m2	269 kr	115 kr
Räntekostnader/omsättning	17,4%	n/a
Soliditet	75%	40%

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
<i>Bundet eget kapital</i>		
Ingående balans	543 660 000	
Vid årets utgång	543 660 000	
<i>Fritt eget kapital</i>		
Ingående balans		-3 024 719
Summa		-3 024 719
<i>Årets resultat</i>		-478 192
Summa		-478 192
Vid årets utgång		-3 502 911

Förslag till disposition av föreningens förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -3 502 911, disponeras enligt följande:

<i>Resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Ansamlad förlust	-3 024 719
Årets förlust	-478 192
Summa	-3 502 911
Balanseras i ny räkning	-3 502 911
Summa	-3 502 911

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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	2	7 362 874	1 671 478
Övriga rörelseintäkter	3	3 283 302	-
		<u>10 646 176</u>	<u>1 671 478</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4,6	-2 533 151	-2 205 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 323 761	-
Rörelseresultat		<u>789 264</u>	<u>-534 244</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 742	12 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 272 198	-309 417
Resultat efter finansiella poster		<u>-478 192</u>	<u>-831 125</u>
Resultat före skatt		<u>-478 192</u>	<u>-831 125</u>
Årets resultat		<u>-478 192</u>	<u>-831 125</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	639 736 239	344 868 254
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	9 621 305
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	289 023 535
		<u>639 736 239</u>	<u>643 513 094</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>639 736 239</u>	<u>643 513 094</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 283 466	25 879
Övriga fordringar		2 146 497	2 774 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	102 681
		<u>3 429 963</u>	<u>2 903 400</u>
Kassa och bank		<u>5 861 861</u>	<u>71 248 575</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 291 824</u>	<u>74 151 975</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>649 028 063</u>	<u>717 665 069</u>

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		543 660 000	543 660 000
		<u>543 660 000</u>	<u>543 660 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 024 719	-291
Fusionsresultat		-	-2 193 302
Årets resultat		<u>-478 192</u>	<u>-831 125</u>
		<u>-3 502 911</u>	<u>-3 024 718</u>
Summa eget kapital		<u>540 157 089</u>	<u>540 635 282</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	103 500 000	103 500 000
		<u>103 500 000</u>	<u>103 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		281 269	90 626
Skatteskulder		136 790	-
Övriga kortfristiga skulder		3 157 864	72 901 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>1 795 051</u>	<u>537 717</u>
		<u>5 370 974</u>	<u>73 529 787</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>649 028 063</u>	<u>717 665 069</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	10-100
Markanläggningar	20
Främmande fastigheter	20
Byggnadsinventarier	25
Hyresgästanpassning	Kontraktperioden
Inventarier, verktyg och installationer	10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme ink grund 100 år
- Fasad 50-75 år
- Tak 20-40 år
- Stomkomplettering 25 år
- Fasad/stomkomplettering ytskikt 10 år
- Installationer 25 år
- Hyresgästanpassning, byggnad - Kontraktperioden

DB

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	4 615 557	1 213 428
Hysesintäkter uthyrda garageplatser	1 246 867	310 183
Hysesintäkter lokaler	265 650	
Hysesintäkter ej uthyrda garageplaser	157 000	28 000
Hysesintäkter ej uthyrda lokaler	951 667	99 167
Övriga intäkter	126 133	
Summa	7 362 874	1 650 778

Nettoomsättning per geografisk marknad

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Stockholm	7 362 874	1 650 778
Summa	7 362 874	1 650 778

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Slutavräkning säljare (engångspost)	3 283 302	
Summa	3 283 302	-

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Nexia Revision Stockholm KB / Daniel Boström</i>		
Revisionsuppdrag, varav 26 449 kr avser räkenskapsår 2015	46 449	12 788
<i>Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		25 000

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter, övriga	4 742	12 536
Summa	4 742	12 536

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Drifts- och underhållskostnader	-2 156 393	-1 753 789
Aktiverade driftskostnader		638 067
Administrationskostnader	-239 969	-218 987
Aktiverade administrationskostnader		218 987
Fastighetsskatt	-136 790	-1 090 000
Summa	-2 533 152	-2 205 722

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, övriga	-1 272 198	-9 099 147
Aktiverad ränta		8 789 730
Summa	-1 272 198	-309 417

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	356 392 183	
Anskaffade via fusion		356 392 183
-Omklassificeringar	290 667 817	
Vid årets slut	647 060 000	356 392 183
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 523 929	
-Ackumulerade avskrivningar genom fusion		-11 523 929
-Omklassificeringar	11 523 929	
-Årets avskrivning	-7 323 761	-
Vid årets slut	-7 323 761	-11 523 929
Redovisat värde vid årets slut	639 736 239	344 868 254
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	275 205 549	-
Redovisat värde vid årets slut	275 205 549	-

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	22 470 008	
Anskaffat via fusion		22 470 008
-Omklassificeringar	-22 470 008	
	-	22 470 008
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 848 703	
Ackumulerade avskrivningar via fusion		-12 848 703
-Omklassificeringar	12 848 703	
	-	-12 848 703
Redovisat värde vid årets slut	-	9 621 305

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	289 023 535	
Anskaffat via fusion		220 558 845
Omklassificeringar	-289 023 535	
Investeringar		68 464 690
Redovisat värde vid årets slut	-	289 023 535

Not 11 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	62 100 000	62 100 000
Villkorsändringsdag 2020-12-01, räntesats 1,47%		
Övriga skulder till kreditinstitut	41 400 000	41 400 000
Villkorsändringsdag 2018-12-01, räntesats 0,86%		

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen

Amortering påbörjas from 2017-01-01 med 3 000 000 kr per år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter bostäder	1 589 206	388 590
Upplupen värme	73 746	
Styreslearvode	112 099	
Revisionsarvode	20 000	
Räntekostnader		123 666
Övriga poster		25 461
	1 795 051	537 717

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	103 500 000	103 500 000
Summa ställda säkerheter	103 500 000	103 500 000

Underskrifter

Stockholm 2017-05-~~12~~



Martha Cecilia Furuli Benham
Styrelseledamot



Thomas Ribbert
Styrelseledamot



Corinna Allmendinger Dabrowski
Styrelseledamot



Andreas Cornacchini
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den *18 maj 2017*



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken
Org.nr. 769626-6134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsd 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den 18 maj 2017

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor