



Årsredovisning 2016

Brf Assessorerna

Org. 769617-6762

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Assessorerna, Södra Förstadsgatan 119, 214 28 MALMÖ
ordf@assessorerna.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB org.nr 556271-5309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Assessorn 1, Assessorn 2 och Assessorn 3 i Malmös kommun förvärvades 2010-12-29.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus på adress Södra Förstadsgatan 117-119, Värmlandsgatan 2-4 och Flensburgsgatan 6-8. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1987 (Assessorn 1), 1979 (Assessorn 2) och 1939 (Assessorn 3).

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 938 kvm, varav 5 593 kvm utgör lägenhetsyta och 345 kvm lokalyta. Föreningen har inga parkeringsplatser eller garage till uthyrning. Det går dock att parkera på gatan mot avgift, boendeparkering. Två stycken parkeringshus finns i omedelbar anslutning till fastigheten.

Lägenhetsfördelning
17 st 1 rum och kök
48 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 82 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

Föreningen har fyra uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Dina Försäkringar Skåne. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig 30 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Spolning av stammar Värmlandsgatan	2015
Fasadrenovering inkl. balkongrenovering, byte av takfot och stuprör etc.	2014
Byte av fönster mot Värmlandsgatan 2	2014
Byte av fönster mot Värmlandsgatan 4	2014
Fasadrenovering (utsidan av huset)	2014
Dränering mot S. Förstadsgatan	2013
Byte av samtliga entré dörrar & portar	2012
Nya passersystem och bokningstavlor	2012
Nytt gemensamt soprum	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Bredablick förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-12-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-09-07. Styrelsen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 99 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 22 Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 108. Under året har 11 överlåtelser skett och 3 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

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

h

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Månsson	ledamot/ordf.
Adisa Softic	ledamot/sek.
Joakim Zetterqvist	ledamot
Thomas Jönsson	ledamot
Hamin Mousavi	ledamot
Halina Vittenhag	suppleant
Oscar Nordström	suppleant

Till **revisor** har Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB valts.

Valberedningen består av Jennie Fagerholm och Gunilla Sjöholm.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Föreningens resultat för år 2016 är -388 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -150 Kkr. Förändringen beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 849 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 461 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 461 Kkr. 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 gör föreningen ett positivt kassaflöde med 4 367 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit lägenheter som har inbringat ca 4 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 70 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året höjts med 2% och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 januari 2017.

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

Genomförd åtgärd

Renovering av gårdstrappor och räcken
Renovering av 4 st skorstenar
Mindre dräneringsarbeten på gården
Ny underhållsplan

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet redovisas i nedan tabell. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd

Planerad åtgärd	År
Översyn av dagvattenstammar på gården	2017
Mindre dräneringsarbete på gården mot Södra Förstadsgatan 117	2017
Renovering av källarutrymme/förråd på Södra Förstadsgatan 117	2017

h

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 606 339	2 102 332	670 380	-8 310 169	-150 395	50 918 487
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			195 489	-195 489		
Balanseras i ny räkning				-150 395	150 395	
Upplåtelser	2 232 090	1 862 810				4 095 000
Årets resultat					-388 312	-388 312
Belopp vid årets utgång	58 838 429	3 965 242	865 869	-8 656 053	-388 312	54 625 175

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	4 647	4 604	4 584	4 421	4 531
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-388	-150	-3 910	-1 078	-1 190
Soliditet, %	50	48	48	49	48
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	686	659	652	660	624
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 547	10 943	10 957	11 419	11 957
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 567	11 450	11 450	11 460	11 446
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,71	2,51	3,33	3,52	3,78
Fastighetens belåningsgrad, % **	53	52	52	53	54

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 656 052
Årets resultat	-388 312
	<hr/>
	-9 044 364
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 025 971
I ny räkning överföres	-10 070 335
	<hr/>
	9 044 364

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.

W

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 647 328	4 604 295
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 647 328	4 604 295
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 468 579	-1 933 771
Övriga externa kostnader	4	-562 913	-407 895
Personalkostnader	5	-232 876	-204 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-848 846	-848 846
Summa rörelsens kostnader		-4 113 214	-3 395 199
Rörelseresultat		534 114	1 209 096
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 169	897
Räntekostnader		-923 595	-1 360 388
Summa finansiella poster		-922 426	-1 359 491
Resultat efter finansiella poster		-388 312	-150 395
Årets resultat		-388 312	-150 395

h

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	102 737 702	103 580 602
Inventarier, verktyg och installationer	7	73 444	79 390
Summa materiella anläggningstillgångar		102 811 146	103 659 992
Summa anläggningstillgångar		102 811 146	103 659 992
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		118 218	118 780
Aktuell skattefordran		46 785	54 050
Övriga fordringar		151 914	76 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	111 557	192 751
Summa kortfristiga fordringar		428 474	442 357
Kassa och bank		6 169 533	1 802 766
Summa omsättningstillgångar		6 598 007	2 245 123
SUMMA TILLGÅNGAR		109 409 153	105 905 115

h

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 803 671	58 708 671
Yttre fond	865 869	670 380
Summa bundet eget kapital	63 669 540	59 379 051
Ansamlad förlust		
Balanserad förlust	-8 656 053	-8 310 168
Årets resultat	-388 312	-150 395
Summa ansamlad förlust	-9 044 365	-8 460 563
Summa eget kapital	54 625 175	50 918 488
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	11 53 961 400	54 031 200
Summa långfristiga skulder	53 961 400	54 031 200
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	69 800	69 800
Leverantörsskulder	78 472	71 884
Övriga skulder	104 687	160 658
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 569 619	653 085
Summa kortfristiga skulder	822 578	955 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	109 409 153	105 905 115

h

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	534 114	1 209 096
Justeringar för avskrivningar	848 846	848 846
Erhållen ränta mm	1 169	897
Erlagd ränta	-923 595	-1 360 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	460 534	698 451
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	562	-105 178
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 056	-76 951
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 588	-64 279
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-132 172	126 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	341 568	578 236
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 094 999	0
Amortering långfristiga lån	-69 800	-69 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 025 199	-69 800
Förändring av likvida medel	4 366 767	508 436
Likvida medel vid årets början	1 802 766	1 294 331
Likvida medel vid årets slut	6 169 533	1 802 766

h

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen förvärvade den 29 december 2010 samtliga aktier i Grundborgen CEGWSX AB, org.nr 556709-5970, för 53 533 000 kr. Bolaget ägde fastigheterna Assessorn 1-3 med bokfört värde 46 567 000 kr. Fastigheten överfördes till Brf Assessorerna till det bokförda värdet samt att anskaffningsvärdet för aktierna överfördes till fastigheten. Redovisningen är enligt RedU9 alternativ 2. Efter denna överföring motsvarar fastighetens värde i Bostadsrättsföreningen marknadsvärdet vid förvärvstillfället.

Föreningens anskaffningsvärde avseende fastigheten är därmed väsentligt högre än fastighetens skattemässiga värde. Om fastigheten säljs direkt från föreningen till ett belopp motsvarande marknadsvärdet medför detta beskattning. Det finns därmed en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden redovisas inte i bokslutet eftersom det inte är sannolikt att bostadsrättsföreningen kommer att sälja fastigheten.

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%	100 år
Fastighetsförbättringar	2%	50 år
Inventarier	5-10%	10-20 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen 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.

Yttre fond

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

W

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hyresintäkter bostäder	683 660	840 934
	Årsavgifter bostäder	3 444 324	3 257 647
	Hyresintäkter lokaler	490 386	475 525
	Övriga intäkter	28 958	30 189
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 647 328	4 604 295
Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	16 790	0
	Snöröjning och sandning	9 381	2 154
	Teknisk förvaltning	201 302	220 998
	Reparationer och underhållkostnader	682 814	258 416
	Fastighetsel	118 123	116 708
	Uppvärmning	786 026	737 057
	Sophämtning	121 913	102 330
	Kabel-TV och bredband	70 228	69 723
	Vatten	185 968	190 211
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	146 298	139 033
	Fastighetsförsäkring	62 421	63 324
	Övriga driftskostnader	67 315	33 817
	Summa driftkostnader	2 468 579	1 933 771
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Försäljningskostnader	230 791	71 550
	Ekonomisk förvaltning	143 446	151 956
	Revision	19 527	18 533
	Konsultarvoden	31 177	10 502
	Inkasso/betalningsföreläggande	3 847	24 042
	Advokat- & rättegångskostnader	115 600	0
	Kostnader årsstämma och medlemsmöten	2 490	2 308
	Kundförluster	0	87 332
	Bankkostnader	3 094	2 987
	Övriga externa kostnader	12 941	38 685
	Summa övriga externa kostnader	562 913	407 895
Not 5	Personal	2016	2015
	Personalkostnader		
	Styrelsearvoden	177 200	155 750
	Sociala avgifter	55 676	48 937
	Summa personalkostnader	232 876	204 687

h

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupen ränta lån	81 659	160 867
	Förutbetalda avgifter och hyror	331 649	314 622
	Upplupen el	13 576	9 839
	Upplupen fjärrvärme	115 673	108 677
	Övriga upplupna kostnader	27 062	59 080
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	569 619	653 085

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 482 000	61 482 000
	Summa ställda säkerheter	61 482 000	61 482 000

Malmö 2017-05-08

Jóakim Zetterqvist

Adisa Softic

Eva Månsson

Thomas Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2017.

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Assessorerna, org.nr. 796617-6762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Assessorerna för år 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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 iverkliga verksamheten.

Revisorns 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Malmö den 12 maj 2017



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor