

Årsredovisning för  
**Brf Guvernören 5**  
769608-0915  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

fo

ca 12/15  
ca 12/15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Guvernören 5, 769608-0915, får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ulrika Nestor	Ordförande	2017
Anette Enström	Kassör	2018
Per Jönsson	Sekreterare	2018
Carl Lidman	Ledamot	2017
Hans Borgström	Ledamot	2017
Sanna Ilja	Ledamot	2017

### Styrelsesuppleanter

Charlotta Herslow		2017
Jan Haak		2017
Johan Davidsson		2018

### Ordinarie revisorer

Christer Sunesson	Föreningsvald revisor
Peter Olsson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

### Valberedning

Petra Berg Mohn	2017
Ann-Marie Hansson	2017

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

40

Det  
ca  
h  
AL OS

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Guvernören 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Erik Dahlbergsgatan 17 samt Kastellgatan 11, 211 48 Malmö.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt fem garageplatser, varav tre bilparkeringar och två motorcykelparkeringar med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	6 rok
5 st	10 st	11 st	4 st	1 st

Total tomtarea:	862 kvm
Total bostadsarea:	2730 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 2016-12-31, i QBE sedan 2017-01-01.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 37 753 kr och planerat underhåll för 323 870 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-11-09 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 339 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tappvattenledningar och fönster, vilka utgör de största posterna i underhållsplanen.

90

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC" and "H".

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 april 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 537	1 535	1 543	1 539	1 536
Årets resultat	-206	42	-745	-129	127
Årets resultat exkl avskrivningar	18	266	-521	47	298
Avsättning till underhållsfond	-339	-77	-77	-77	-77
lanspråkstagande av underhållsfond	324	77	-	238	16
Resultat efter fondförändringar	-221	42	-822	32	66
Totalt eget kapital	19 344	19 550	19 508	20 253	20 382
Balansomslutning	30 917	31 220	31 301	32 269	32 349
Soliditet %	63	63	62	63	63
Likviditet %	176	204	170	242	383
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	551	551	551	551	551
Driftskostnad, kr / kvm	246	222	211	231	126
Ränta, kr / kvm	103	115	125	143	111
Snittränta (%)	2,51	2,77	2,98	3,37	3,66
Underhållsfond, kr / kvm	47	40	42	13	50
Lån, kr / kvm	4 107	4 153	4 196	4 249	4 249

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2010 då avgifterna höjdes med 3 %. Avseende årsavgifterna för 2017 har styrelsen beslutat att höja dessa med 2 % fr o m 2017-04-01.

### Överlåtelse

Under 2016 har sex överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.  
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 41 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Malmö Ek Förening	Fastighetsskötsel och städavtal
Canal Digital	Kabel-TV
E. On	El-avtal avseende volym
E. On	Fjärrvärme
Otis AB	Serviceavtal hissar

PD

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A. Åberg" and "M. Åberg".

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>20 418 719</b>	<b>113 167</b>	<b>-1 024 153</b>	<b>41 996</b>
Disposition enligt föreningsstämma			41 996	-41 996
Avsättning till underhållsfond		339 000	-339 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-323 870	323 870	
Årets resultat				-205 691
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 418 719</b>	<b>128 297</b>	<b>-997 287</b>	<b>-205 691</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-982 157
Årets resultat före fondförändring	-205 691
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-339 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	323 870
Summa över/underskott	-1 202 978

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-1 202 978**

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

97

Se  
ca  
h 1200



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 526 100	1 527 001
Övriga rörelseintäkter	2	10 915	7 610
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 537 015</b>	<b>1 534 611</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 032 695	-792 763
Övriga externa kostnader	6	-148 609	-89 904
Personalkostnader	7	-57 350	-58 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-224 470	-224 469
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 463 124</b>	<b>-1 165 618</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>73 891</b>	<b>368 993</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	720	836
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-280 302	-327 833
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-279 582</b>	<b>-326 997</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-205 691</b>	<b>41 996</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-205 691</b>	<b>41 996</b>

f2

Rev  
h ch C de  
Mars

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	30 078 937	30 303 407
Summa materiella anläggningstillgångar		30 078 937	30 303 407
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		30 078 937	30 303 407
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 201	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	13 875	26 746
Summa kortfristiga fordringar		18 076	26 873
<b>Kassa och bank</b>	13	820 385	889 981
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		838 461	916 854
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		30 917 398	31 220 261

62

SeP  
ch  
MPS

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		20 418 719	20 418 719
Fond för yttre underhåll		128 297	113 167
Summa bundet eget kapital		20 547 016	20 531 886
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-997 287	-1 024 153
Årets resultat		-205 691	41 996
Summa fritt eget kapital		-1 202 978	-982 157
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 344 038</b>	<b>19 549 729</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	11 097 000	11 223 000
Summa långfristiga skulder		11 097 000	11 223 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	116 000	116 000
Leverantörsskulder		110 758	107 511
Skatteskulder		2 880	4 204
Övriga skulder		-	-16 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	246 722	236 200
Summa kortfristiga skulder		476 360	447 532
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 917 398</b>	<b>31 220 261</b>

F2

Det  
ch  
h va ps



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	73 891
Avskrivningar	224 470
	<b>298 361</b>
Erhållen ränta	720
Erlagd ränta	-280 302
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-279 582</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	8 798
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	28 828
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>56 405</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-126 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-126 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-69 595</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>889 980</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>820 385</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

FE

JES  
g ch  
1/10/16

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader; inkl ackumulerade standardförbättringar

100 år

Standardförbättringar; fönster och el

40 år

RE

Seo  
ce  
h  
1915

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 503 900	1 503 901
Hyror, p-platser/garage	22 200	23 100
<b>Summa</b>	<b>1 526 100</b>	<b>1 527 001</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	5 550	4 449
Övriga intäkter	5 363	3 161
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	2	-
<b>Summa</b>	<b>10 915</b>	<b>7 610</b>

### Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 861	719
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 588	9 038
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 750
VA & sanitet, installationer	-	5 544
Ventilation, installationer	10 150	-
El, installationer	870	2 358
Hiss	1 850	2 036
Huskropp	3 150	35 494
Markytor	-	1 063
P-platser/garage	-	469
Vattenskador	5 103	21 796
Klottersanering	1 181	1 406
<b>Summa</b>	<b>37 753</b>	<b>81 673</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 495	-
VA & sanitet, installationer	-	45 000
Värme, installationer	-	32 250
Huskropp, tak	299 375	-
<b>Summa</b>	<b>323 870</b>	<b>77 250</b>

APB  
h CR  
B  
VR

## Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	40 808	40 213
Fastighetsförvaltning	60 711	29 401
Städning	-	29 373
OVK	-	20 598
Besiktningskostnader	3 527	2 510
Bevakningskostnader	4 788	-
Snöröjning	17 194	15 576
Serviceavtal	6 569	5 921
Förbrukningsinventarier	2 772	-
Förbrukningsmaterial	2 128	1 691
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	5 709
El	30 847	29 403
Uppvärmning	314 822	297 905
Vatten och avlopp	83 383	44 779
Avfallshantering	62 125	67 815
Fastighetsförsäkring	13 514	13 514
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 548
Kabel-TV	27 884	27 884
<b>Summa</b>	<b>671 072</b>	<b>633 840</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	2 358	-
Tele och post	1 705	1 705
Förvaltningskostnader	76 740	68 171
Revision	12 500	12 863
Bankkostnader	-	516
IT-tjänster	388	388
Övriga externa tjänster	47 678	619
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 750	4 750
Övriga externa kostnader	2 490	892
<b>Summa</b>	<b>148 609</b>	<b>89 904</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature at the top right.  
Below it, the initials "h ch" and "13" are written.  
To the right of "13", there are more initials, possibly "M" and "R".

### Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### **Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	44 100	44 500
<b>Summa</b>	<b>44 100</b>	<b>44 500</b>
Sociala avgifter	13 250	13 982
<b>Summa</b>	<b>57 350</b>	<b>58 482</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	224 470	224 469
<b>Summa</b>	<b>224 470</b>	<b>224 469</b>

### Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	558	803
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	135	33
Ränteintäkter, skattekonto	27	-
<b>Summa</b>	<b>720</b>	<b>836</b>

### Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	280 285	327 799
Räntekostnader för kortfristiga skulder	17	34
<b>Summa</b>	<b>280 302</b>	<b>327 833</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including "JPC", "h ch", and "JRM".



## Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 260 095	20 260 095
-Standardförbättringar	769 354	769 354
-Mark	10 992 230	10 992 230
	<u>32 021 679</u>	<u>32 021 679</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>32 021 679</u>	<u>32 021 679</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 583 635	-1 378 400
-Standardförbättringar	-134 637	-115 403
	<u>-1 718 272</u>	<u>-1 493 803</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-224 470	-205 235
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-19 234	-19 234
	<u>-243 704</u>	<u>-224 469</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 961 976</b>	<b>-1 718 272</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>30 078 937</b>	<b>30 303 407</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 471 224	18 676 460
Mark	10 992 230	10 992 230
Standardförbättringar	750 120	769 354
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	22 550 000	19 968 000
Mark	21 000 000	14 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 550 000</b>	<b>34 168 000</b>
<i>Varav lokaler</i>	150 000	168 000

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	13 514
Övriga förutbetalda kostnader	13 875	13 232
	<u>13 875</u>	<u>26 746</u>

## Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	-	2 000
Transaktionskonto, Handelsbanken	718 078	786 232
Placeringskonto, SBAB	102 307	101 749
	<u>820 385</u>	<u>889 981</u>

Ser CC  
 h ce  
 M M



### Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	116 000	116 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	464 000	464 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 633 000	10 759 000
	<b>11 213 000</b>	<b>11 339 000</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	11 213 000	11 339 000
<b>Summa</b>	<b>11 213 000</b>	<b>11 339 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,200 %	2018-09-27	5 539 000		116 000	5 423 000
Swedbank	0,930 %	2019-09-25	2 900 000		10 000	2 890 000
Swedbank	1,330 %	2020-01-24	2 900 000		-	2 900 000
			<b>11 339 000</b>	<b>-</b>	<b>126 000</b>	<b>11 213 000</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 219	58 482
Upplupna räntekostnader	6 751	9 622
Förutbetalda intäkter	112 544	99 481
Upplupna driftskostnader	53 550	55 100
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 658	515
	<b>246 722</b>	<b>236 200</b>

12

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '13' and various initials and scribbles.

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 600 000</b>	<b>11 600 000</b>

### Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Malmö 2017 - 04 - 04



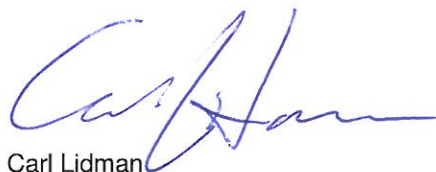
Ulrika Nestor



Anette Enström



Per Jönsson



Carl Lidman



Hans Borgström



Sanna Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 05  
Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Christer Sunesson  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Guvernören 5, org.nr 769608-0915

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guvernören 5 för år 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Mitt 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. 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 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 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.

RC



## Exempel 19 Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

### Den förtoendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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 tryggande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 5/4 2017

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Christer Sunesson  
Förtroendevald revisor