

Årsredovisning för
Brf SBC Höllviken
716406-2825

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf SBC Höllviken, 716406-2825, med säte i Höllviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen SBC Höllviken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1998-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-04 hos Bolagsverket.

Grundfakta om fastigheten

Föreningen har 1998-11-19 förvärvat fastigheten Vellinge Höllviken 8:227 från Vellinge Kommun. Geonom särskilt tecknat avtal har PEAB på totalentreprenad uppfört två flerbostadshus i två våningar, ett flerbostadshus i fem våningar samt ett radhus i två plan med totalt 20 lägenheter ned skyddsrum, förråd och sophus. Totalt bostadsyta (BOA) uppgår till 2 172 kvm fördelat på 1 st lägenhet om >5 rok, 9 st lägenheter om 4 rok, 9 st lägenheter om 3 rok och 1 st lägenhet om 2 rok. Inflyttning skedde under år 1999. Fastighetens värdeår är 1999.

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggning, Höllviken ga:17, Appelins samfällighetsförening, som förvaltar kommunikationsytor som upplåtits av Höllviken s:128. Deltagande fastigheter i ga:17 är förutom föreningens fastighet Vellinge Höllviken 8:228.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-23 haft följande sammansättning:

Bertil Nilsson	Ledamot, ordförande
Marika Cederberg	Ledamot, sekreterare
Helen Sellman	Ledamot
Bo Lövgren	Ledamot
Jütte Ekström	Ledamot (avgått 2016-05-26)
Kenneth Bondesson	Suppleant

Revisorer

EY, huvudansvarig revisor Erik Mauritzson

Valberedning

Gunilla Uhlemann Sammankallande
Filipe Dias

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden. För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Adbus, Lund.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade under hösten om oförändrade årsavgifter för 2017.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen med lägst 0,3% av taxeringsvärdet. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll av byggnaderna.

Teknisk förvaltning

Föreningen har följande avtal

Gröna Sezzan	grönytor
Kone AB	hissar, larm och service
Inspecta Sweden AB	hissar, besiktning
Ljungens Städ KB	trappstädning
Hr Björkmans Entrémattor	entrémattor
Ing. byrå Lars Hansson	värme, ventilation, reglerutrustning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman 23 maj 2016 utökades styrelsen till 5 (3) ledamöter och oförändrat 1 suppleant, Nyval skedde av 4 ledamöter medan 2 omvaldes. Ledamoten Jütte Ekström avgick på egen begäran 2016-05-26. Styrelsen har efter stämman gjort en fullständig genomgång av befintliga avtal och därvid omförhandlat ett antal av dessa. Vidare har av föreningen arkiverade handlingar och ritningar genomgåts och i den mån det varit möjligt också systematiserats. Genomgången visar på ett antal brister i arkivrutinerna. Vi har påbörjat arbetet med att framtaga en underhållsplan. Som underlag har med hjälp av konsult verkställts en konditionsbesiktning av huskropparna. Spolning och rensning har skett av vissa stamledningar samt samtliga dagvattenbrunnar och stuprör. Sammantaget har kostnaderna för löpande underhåll ökat medan planerat underhåll endast utförts i begränsad omfattning i avvaktan på att en underhållsplan framtagits. De närmst följande åren kommer planerat underhåll att utföras i betydligt större omfattning, vilket framgår av prognosen nedan.

Under året har föreningen utvecklat en hemsida och påbörjat att informera via e-post för att dels kunna informera snabbare och oftare och del minska det administrativa arbetet. Det är önskvärt att fler av våra medlemmar i framtiden använder sig av den nya tekniken vid all kommunikation till och från föreningen. Vi har emellertid under året producerat och delat ut ett stort antal av informationsbladet Appelinaren.

Under hösten utfördes obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemen i samtliga huskroppar enligt BFS 2011:16, OVK 1 med resultatet Ej godkänd. Besiktning ska ske vart tredje år för radhuslägenheterna och vart sjätte år för flerbostadslägenheterna. Den under 2016 företagna besiktningen skulle ha gjorts år 2014.

Efter att berörda bostadsrättshavare åtgärdat påtalade brister i OVK besiktningen har emellertid samtliga system i början av 2017 erhållit resultatet Godkänd.

Under årets sista månader anslöts lägenheterna till bredband via fiberoptisk kabel. Anslutningen har skett till en konverter, som installerats i alla lägenheter. Härifrån har sedan varje bostadsrättshavare att på egen bekostnad teckna avtal med tjänsteleverantör avseende internetuppkoppling, IP-telefoni och TV-mottagning efter eget önskemål. Som en konsekvens av nämnda anslutning och med beaktning av de begränsningar systemet hade, har styrelsen avslutat avtalet om kabel-TV med Canal Digital på slutdagen 2016-12-31. Den totala investeringskostnaden uppgår till 214 000 kr inkl. moms.

Medlemsinformation

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Under året har 3 lägenheter bytt ägare	
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början:	25
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut:	24

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning tkr	1 602	1 602	1 602	1 602
Resultat efter finansiella poster tkr	58	-230	-330	-32
Soliditet, %	53	52	52	52
Årsavgifter / kvm	737	737	737	737
Lån / kvm	7 008	7 100	7 211	7 251
Kapitalkostnader / kvm	129	135	321	390

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl föregående stämma	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	17 793 380			17 793 380
Fond för yttre underhåll	-		-285 402	285 402
Balanserad vinst eller förlust	-556 867		55 798	-612 665
Årets resultat	58 229	58 229	229 604	-229 604
	17 294 742	58 229	-	17 236 513

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-556 867
årets resultat	58 229
Totalt	-498 638
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	-450 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	84 660
balanseras i ny räkning	-863 978

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 601 652	1 601 652
Övriga rörelseintäkter		265	9 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 601 917</u>	<u>1 611 252</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-721 784	-1 046 462
Övriga externa kostnader	4	-139 441	-115 971
Personalkostnader	5	-43 860	-29 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-358 011	-358 011
Summa rörelsekostnader		<u>-1 263 096</u>	<u>-1 550 378</u>
Rörelseresultat		<u>338 821</u>	<u>60 874</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		399	3 816
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 991	-294 294
Summa finansiella poster		<u>-280 592</u>	<u>-290 478</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>58 229</u>	<u>-229 604</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>58 229</u>	<u>-229 604</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>58 229</u>	<u>-229 604</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 241 441	31 599 452
Inventarier, verktyg och installationer	8	213 750	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>31 455 191</u>	<u>31 599 452</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 457 191</u>	<u>31 601 452</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 274	38 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 467	300
Summa kortfristiga fordringar		<u>27 741</u>	<u>38 398</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 311 129	1 289 678
Summa kassa och bank		<u>1 311 129</u>	<u>1 289 678</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 338 870</u>	<u>1 328 076</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 796 061</u>	<u>32 929 528</u>

a

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		17 793 380	17 793 380
Fond för yttre underhåll		-	285 402
Summa bundet eget kapital		<u>17 793 380</u>	<u>18 078 782</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-556 867	-612 665
Årets resultat		58 229	-229 604
Summa fritt eget kapital		<u>-498 638</u>	<u>-842 269</u>
Summa eget kapital		<u>17 294 742</u>	<u>17 236 513</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>15 221 791</u>	<u>15 421 791</u>
Summa långfristiga skulder		15 221 791	15 421 791
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		38 422	67 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>241 106</u>	<u>203 540</u>
Summa kortfristiga skulder		279 528	271 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 796 061</u>	<u>32 929 528</u>

e

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10(K2-rådet) Årsredovisning i mindre ekonomisk förening.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:	År
-Byggnader	100
-Tak	20
-Markanläggningar	20

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 601 652	1 601 639
Öresutjämning	-	13
	1 601 652	1 601 652

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-	61 094
Fastighetsskötsel gård beställning	-	16 538
Trädgårdsskötsel	60 068	-
Städning	21 160	20 465
Entrémattor	7 406	6 186
Hissbesiktning	4 873	4 741
Gård	1 856	925
Serviceavtal	12 633	11 755
Förbrukningsmaterial	-	2 529
Reparationer	120 266	93 356
OVK	15 000	-
Underhåll	84 660	452 692
El	221 892	216 971
Vatten	78 972	69 997
Renhållning	17 551	14 711
Försäkring	24 527	24 146
Kabel-TV	25 560	25 496
Fastighetsskatt	25 360	24 860
	721 784	1 046 462

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kontorsmaterial	1 804	2 093
Telefoni	7 693	6 937
Föreningskostnader	3 072	3 223
Styrelsekostnader	820	149
Extern revisor	10 625	11 875
Förvaltningskostnader	51 865	44 988
Konsultarvode	57 499	42 496
Bankkostnader	1 853	-
Bostadsrätterna	4 210	4 210
Summa	139 441	115 971

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	33 000	24 750
Sociala avgifter	10 860	5 184
	43 860	29 934

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	345 648	345 648
Fastighetsförbättringar	5 688	5 688
Markanläggningar	6 675	6 675
Summa	358 011	358 011

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 908 950	33 908 950
	<u>33 908 950</u>	<u>33 908 950</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 309 499	-1 951 488
-Årets avskrivning enligt plan	-358 011	-358 011
	<u>-2 667 510</u>	<u>-2 309 499</u>
Redovisat värde vid årets slut	31 241 440	31 599 451
I redovisat värde ingår mark med	2 443 200	2 443 200
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	25 000 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	8 600 000
Totalt taxeringsvärde	36 800 000	33 400 000

Not 8 Installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		-
-Fiber	213 750	
Vid årets slut	213 750	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	213 750	-

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-12-31	2015-12-31
Nordea	2,25	2019-08-21	6 820 000	6 900 000
Nordea	1,65	2017-08-16	5 320 000	5 400 000
Nordea	0,686		3 081 791	3 121 791
			15 221 791	15 421 791
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut			-160 000	-240 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

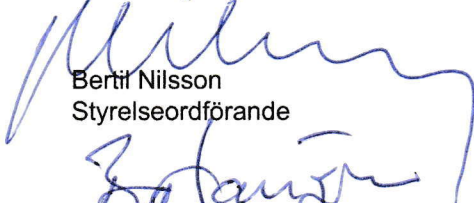
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
	28 000 000	28 000 000

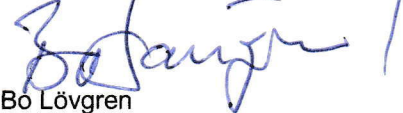
Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter att berörda bostadsrättshavare åtgärdat påtalade brister i OVK besiktningen har emellertid samtliga system i början av 2017 erhållit resultatet Godkänd.


Underskrifter

Höllviken den 28/13 2017


Bertil Nilsson
Styrelseordförande


Bo Lövgren
Ledamot


Marika Cederberg
Ledamot


Helen Sellman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4-2017


Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf SBC Höllviken, org.nr 716406-2825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf SBC Höllviken 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf SBC Höllviken 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24/4 2017

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Fr o m årsredovisningen för 2014 infördes det så kallade K-regelverket, vilket fick stor inverkan på avskrivningsreglerna för byggnader så tillvida att den för bostadsrättsföreningar tidigare helt dominerande progressiva metoden inte längre ansågs tillåten. Härigenom påverkades det redovisade resultatet enligt resultaträkningen markant.

Det som i fortsättningen blir viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när de normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligen kallat kassaflöde. Kassaflödet skall räcka till det framtida underhållet. Man brukar säga att om föreningen har ett kassaflöde som överstiger avsättningsbehovet enligt underhållsplan har föreningen rätt nivå på årsavgiften. Föreningens kassaflöde framgår av flerårsöversikten. Nedan finns prognos avseende kassaflöde och underhåll för den kommande femårsperioden samt utfört underhåll till och med år 2016.

Prognos kassaflöde och underhåll 2017-2021

Beskrivning/År	2017	2018	2019	2020	2021
Likvida medel vid årets början	1 311	1 364	1 403	1 717	1 611
<i>Kassaflöde före planerat underhåll och amortering</i>	612	599	574	505	490
Planerat underhåll	-400	-400	-100	-450	-100
Amortering	-160	-160	-160	-160	-160
Årets kassaflöde	52	39	314	-105	230
Likvida medel vid årets slut	1 364	1 403	1 717	1 611	1 841

Sammanställning utfört underhåll t o m 2016

År	Hus nr	Belopp	Underhållsåtgärd
2004	2	52 500	Vattenreningsfilter Aqua
2004	alla	133 500	Byasten lagda på gångarna
2005	alla	324 750	Målning vita fasader
2006	2,4,6	120 150	Målning träväggar
2007	8	125 000	Åtgärder mjukfogar
2011	8	31 250	Tak
2014	2,4,6	446 040	Målning bruna fasader
2015	alla	386 431	Målning grå fasader
2015	8	40 557	Byte del av mjukfog sydväst
2015	alla	7 204	Kabel-TV
2015	8	18 500	Porttelefon
2016	8	36 750	Fasadtvätt
2016	2, 8	22 963	Spolning stamledningar
2016	8	14 910	Byte inspektionslucka tak
2016	2, 8	10 037	Luftspalt nedre del av putsfasader