

Årsredovisning 2016

Bostadsföreningen Andréelund



Årsredovisning för

Bf Andréelund u p a

746000-1469

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Andréelund u p a, 746000-1469, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-02-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-04-14 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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ulf Runehammar	Ordförande	2017
Oskar Duvetorp	Ledamot	2017
Emelie Holgersson	Ledamot	2018
Britt Harborg	Ledamot	2017
Annelie Steen	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Ulf Wiström	2017
Fredrik Salomonsson	2017

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor
------------------	-----------------	----------------------

Revisorssuppleanter

Robert Gad	Revisorssuppleant
Gustav Kamf	Revisorssuppleant

Valberedning

Robert Gad
Eva Maria Hector

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Andréelund 16 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 66 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Hantverkaregatan 15-19.

Föreningen upplåter 66 lägenheter och 1 lokal med nyttjanderätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok	5 rok
15	21	3	9	1	11	2	4

Total tomtarea: 5 970 kvm
Total bostadsarea: 4 680 kvm
Total lokalarea: 100 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Kontraktslängd
Sten Ove Persson	100 kvm	2020-03-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättslägg 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 68 337 kr och planerat underhåll för 157 460 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 2016-12-13 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 151 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak, fönster och fasad, vilket utgör de största posterna i underhållsplanen.

✓

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2016, samt extra föreningsstämma 15 februari 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	2 598	2 581	2 566	2 569	2 531
Årets resultat	249	-1 035	240	150	139
Årets resultat exkl avskrivningar	577	-716	567	484	480
Avsättning till underhållsfond	-151	-353	-353	-353	-288
lanspråkstagande av underhållsfond	157	1 482	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	255	94	-113	-202	-149
Totalt eget kapital	1 042	792	1 827	1 587	1 437
Balansomslutning	9 475	9 430	10 429	10 341	10 399
Soliditet %	11	8	18	15	14
Likviditet %	260	179	420	242	176
Årsavgift för bostäder, kr / kvm*	366	434	434	434	434
Driftskostnad, kr / kvm	289	293	289	310	311
Ränta, kr / kvm	16	20	53	64	71
Snittränta (%)	1,00	1,22	2,68	3,18	3,46
Underhållsfond, kr / kvm	288	290	608	437	437
Lån, kr / kvm	1 648	1 678	1 973	2 007	2 041

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

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

*Årsavgift 2016 är beräknad på ny uppmätt bostadsyta

Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2016.

Överlåtelser

Under 2016 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 95 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 100 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Bredbandsbolaget

E.ON

E.ON

Anticimex

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

C

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>
Vid årets början	173 525	1 384 856	269 026	-1 035 028
Disposition enligt föreningsstämma			-1 035 028	1 035 028
Avsättning till underhållsfond		151 000	-151 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-157 460	157 460	
Årets resultat				249 189
Vid årets slut	173 525	1 378 396	-759 542	249 189

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-766 002
Årets resultat före fondförändring	249 189
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-151 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	157 460
Summa över/underskott	-510 353

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-510 353**

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 824 256	1 819 126
Övriga rörelseintäkter	2	773 413	762 153
		<u>2 597 669</u>	<u>2 581 279</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-68 337	-63 541
Planerat underhåll	4	-157 460	-1 482 024
Fastighetsavgift/skatt		-89 908	-87 478
Driftskostnader	5	-1 290 090	-1 211 884
Övriga kostnader	6	-159 623	-175 499
Personalkostnader	7	-177 089	-179 312
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-328 397	-319 184
		<u>-2 270 904</u>	<u>-3 518 922</u>
Rörelseresultat		<u>326 765</u>	<u>-937 643</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper		450	-
Ränteintäkter	9	455	249
Räntekostnader	10	-78 481	-97 634
Resultat efter finansiella poster		<u>249 189</u>	<u>-1 035 028</u>
Resultat före skatt		<u>249 189</u>	<u>-1 035 028</u>
Årets resultat		<u>249 189</u>	<u>-1 035 028</u>

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter		10 395	10 395
		<u>10 395</u>	<u>10 395</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	7 919 479	8 238 664
Inventarier, verktyg och installationer	12	103 969	71 055
		<u>8 023 448</u>	<u>8 309 719</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 250	2 250
		<u>2 750</u>	<u>2 750</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 036 593</u>	<u>8 322 864</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 544	17 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53 084	42 167
		<u>70 628</u>	<u>59 607</u>
Kassa och bank	14	1 367 691	1 047 729
Summa omsättningstillgångar		<u>1 438 319</u>	<u>1 107 336</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 474 912</u>	<u>9 430 200</u>

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		153 489	153 489
Reservfond		20 036	20 036
Underhållsfond		1 378 396	1 384 856
		<u>1 551 921</u>	<u>1 558 381</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-759 542	269 026
Årets resultat		249 189	-1 035 028
		<u>-510 353</u>	<u>-766 002</u>
Summa eget kapital		<u>1 041 568</u>	<u>792 379</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	7 879 780	8 019 780
		<u>7 879 780</u>	<u>8 019 780</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		110 339	315 437
Skatteskulder		8 334	5 395
Övriga skulder		8 903	9 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	425 988	288 203
		<u>553 564</u>	<u>618 041</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 474 912</u>	<u>9 430 200</u>

C

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	327 215	-937 643
Avskrivningar	328 397	319 184
	655 612	-618 459
Erhållen ränta	455	249
Erlagd ränta	-78 481	-97 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	577 586	-715 844
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 021	-3 077
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-64 477	176 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	502 088	-542 680
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42 126	-71 055
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 126	-71 055
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-140 000	-139 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 000	-139 820
Årets kassaflöde	319 962	-753 555
Likvida medel vid årets början	1 047 729	1 801 284
Likvida medel vid årets slut	1 367 691	1 047 729

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

6

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

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.

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. Berörda komponenter sammanställs 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

10-40 år

Markanläggningar

Avskriven

Inventarier

10 år



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 710 796	1 722 388
Årsavgifter, lokaler	23 412	11 706
Hyror, lokaler	76 524	71 508
Övriga objekt	13 524	13 524
Summa	1 824 256	1 819 126

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	160 593	160 625
Uppvärmning	598 224	586 464
Överlåtelseavgifter	7 756	6 678
Övriga intäkter	6 833	8 376
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	7	10
Summa	773 413	762 153

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lokaler	6 181	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 270	2 158
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 732
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 967	18 398
VA & sanitet, installationer	2 713	22 278
El, installationer	21 025	12 044
Övriga installationer	6 088	-
Huskropp	2 357	-
Markytor	755	374
Klottersanering	3 981	3 557
Summa	68 337	63 541

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
VA & sanitet, installationer	-	56 434
Markytor	157 460	1 425 590
Summa	157 460	1 482 024

C

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförvaltning	61 141	60 000
Serviceavtal	20 122	9 000
Förbrukningsmaterial	33 524	31 591
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 784	2 500
El	80 960	73 948
Uppvärmning	678 438	596 793
Vatten och avlopp	139 467	142 192
Avfallshantering	78 442	91 214
Fastighetsförsäkring	20 477	15 358
Systematiskt brandskyddsarbete	-	4 140
Kabel-TV	37 096	50 508
Internet	134 639	134 640
Summa	1 290 090	1 211 884

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	537	-
Frakter och transporter	1 164	1 884
Kontorsmateriel och trycksaker	587	80
Tele och post	3 029	4 636
Förvaltningskostnader	115 259	107 992
Revision	19 325	12 915
Jurist- och advokatkostnader	-	12 750
Bankkostnader	1 086	2 810
IT-tjänster	-	388
Övriga externa tjänster	8 375	23 509
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 436	4 472
Övriga externa kostnader	5 825	4 063
Summa	159 623	175 499

6

Not 7 Arvoden

Föreningen har haft 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	43 240	44 500
Övriga arvoden	2 000	-
Löner till anställda	144 855	152 972
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	-75 856	-84 956
Summa	114 239	112 516
Sociala avgifter	57 393	61 353
Övriga avgifter enligt lag och avtal	1 458	624
Pensionskostnader	3 999	4 819
Summa	177 089	179 312

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	319 185	319 184
Maskiner och inventarier	9 212	-
Summa	328 397	319 184

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	341	147
Ränteintäkter, skattekonto	114	102
Summa	455	249

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	78 204	96 634
Räntekostnader för kortfristiga skulder	277	1 000
Summa	78 481	97 634

6

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 549 615	91 260
-Standardförbättringar	-	11 458 355
-Mark	169 496	169 496
Utgående anskaffningsvärden	11 719 111	11 719 111
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 480 447	-91 260
-Standardförbättringar	-	-3 070 003
	-3 480 447	-3 161 263
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-319 185	-319 184
	-319 185	-319 184
 Utgående avskrivningar	-3 799 632	-3 480 447
 Redovisat värde	7 919 479	8 238 664
 <i>Varav</i>		
Byggnader	7 749 983	-
Mark	169 496	169 496
Standardförbättringar	-	8 069 168
 Taxeringsvärden		
Bostäder	53 400 000	34 800 000
Lokaler	622 000	544 000
Totalt taxeringsvärde	54 022 000	35 344 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>30 334 000</i>	<i>24 319 000</i>

6

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	179 202	179 202
-Installationer	179 700	108 645
	<u>358 902</u>	<u>287 847</u>
Årets anskaffningar		
-Installationer	42 126	71 055
	<u>42 126</u>	<u>71 055</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>401 028</u>	<u>358 902</u>
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-287 847	-287 847
	<u>-287 847</u>	<u>-287 847</u>
Årets avskrivningar		
-Installationer	-9 212	-
	<u>-9 212</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar	<u>-297 059</u>	<u>-287 847</u>
Redovisat värde	103 969	71 055
-Installationer	103 969	71 055

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	20 477
Övriga förutbetalda kostnader	53 084	21 690
	<u>53 084</u>	<u>42 167</u>

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	1 806	1 806
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 200 365	958 787
Transaktionskonto, Nordea	165 520	87 136
	<u>1 367 691</u>	<u>1 047 729</u>

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	7 879 780	8 019 780
Summa	7 879 780	8 019 780

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,41 %	Rörligt	4 051 230		-	4 051 230
SEB	0,92 %	2018-03-28	2 036 775		-	2 036 775
SEB	1,96 %	2023-03-28	1 931 775		140 000	1 791 775
			<u>8 019 780</u>	<u>-</u>	<u>140 000</u>	<u>7 879 780</u>

C

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	86 490	73 058
Upplupna räntekostnader	807	-
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	212 384	102 765
Upplupna driftskostnader	106 594	99 802
Upplupna revisionsarvoden	16 200	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 513	-422
	425 988	288 203

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 624 000	8 624 000
Summa ställda säkerheter	8 624 000	8 624 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

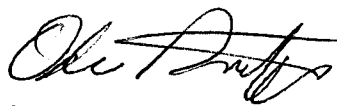
4

Underskrifter

Malmö 2017-05-05



Ulf Runehammar
Ordförande



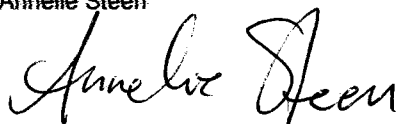
Oskar Duvetorp

Emelie Holgersson



Britt Harborg

Annelie Steen



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



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Andréelund u p a org.nr 746000-1469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Andréelund u p a 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better
working world



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 Bf Andréelund up a för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Malmö den 5 maj 2017

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

