allabrf.se

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekspinnaren

sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekspinnaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Erlandsdalsgården. Samfälligheten förvaltar en fastighet som medlemmarna kan hyra.

Styrelsen

Christer Göransson	Ledamot
Inger Lindahl	Ledamot
Gert Ove Olsson	Ledamot
Anders Sköld	Ledamot
Yvonne Berninger	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Yvonne Berninger, Inger Lindahl och Anders Sköld.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid	Auktoriserad revisor, extern	Ernst & Young

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svedala 100:168	1992	Svedala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

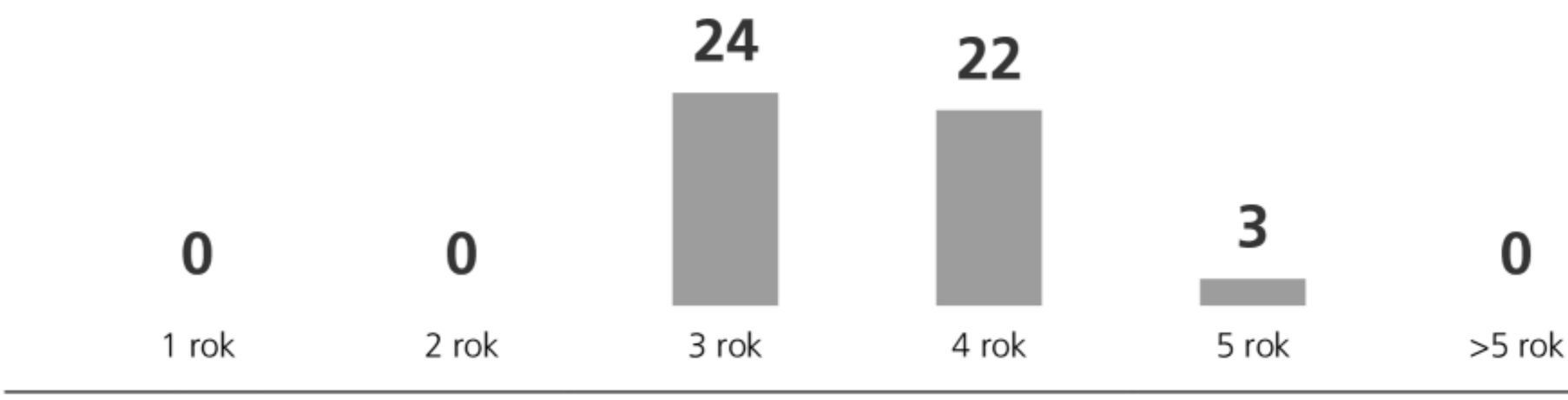
Uppvärmning sker via gas.

Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 718 m², varav 4 718 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Åtgärda fuktskador	2018
Sprickor pga sättningar	2017
Målning	2020

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

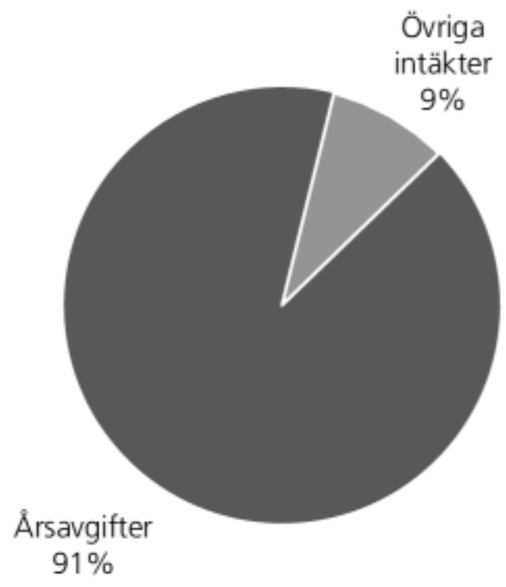
Avtal	
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

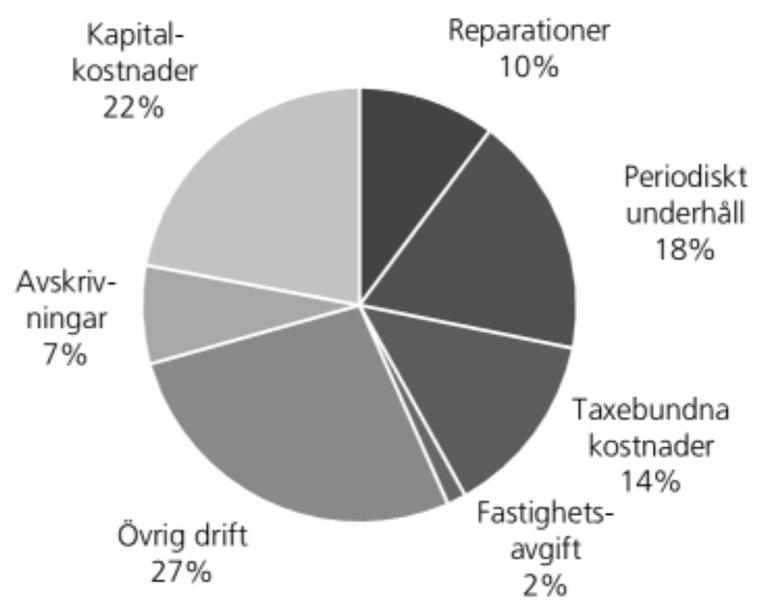
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 872 960**	**1 493 232**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 828 832	3 800 729
Finansiella intäkter	325	39
Minskning av kortfristiga fordringar		3 479
Ökning av kortfristiga skulder	0	265 002
	3 829 157	**4 069 249**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 101 835	2 247 510
Finansiella kostnader	967 272	1 095 867
Ökning av kortfristiga fordringar	31 894	0
Minskning av långfristiga skulder	299 131	346 144
Minskning av kortfristiga skulder	85 871	0
	4 486 004	**3 689 521**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 216 113**	**1 872 960**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-656 847**	**379 728**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Servat gaspannor enligt avtal för att bland annat förebygga framtida större haveri. Med denna service kan vi då upptäcka eventuella garantifel i rätt tid (inom 5 år).

Servat ventilation/fläktar enligt avtal.

Husen har under året tvättats och sen har vi målat allt det som innan var blått till grått.

Det har gjorts fuktmätningar, reparation av flera vattenskador.

Översyn och oljning av plank på gemensamma ytor, byte av plank som ligger under föreningens åtagande men som finns inne på tomter.

Klippning av träd utmed Ekspinnaregatan har gjorts.

Det har monterats upp bommar och skyltar under året för gång och körvägar.

Byte av förrådsdörrar, miljörumsdörrar och cykelförrådsdörrar samt målning av övriga förrådsdörrar är genomfört.

Styrelsen fortsätter att jobba med och förbättra fasader och övrig yttre miljö i vårt område.

Walsen Byggkonsult AB har gjort en statusbesiktning av fastigheterna avseende sättningsskador/sprickor. Fortlöpande kontroller kommer att ske under 2017.

Styrelsen uppdaterar och följer underhållsplanen, i vilken vi följer upp pågående arbete och planerar för framtida projekt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelser under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 12 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	739	740	726	726
Lån/m² bostadsrättsyta	7 259	7 322	7 396	7 504
Elkostnad/m² totalyta	13	13	13	14
Värmekostnad/m² totalyta	52	45	61	61
Vattenkostnad/m² totalyta	41	39	36	36
Kapitalkostnader/m² totalyta	205	232	286	310
Soliditet (%)	14	15	15	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-559	138	169	24
Nettoomsättning (tkr)	3 825	3 797	3 755	3 756

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 718 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 518 004	0	0	4 518 004
Fond för yttre underhåll	2 482 365	890 000	276 000	1 316 365
S:a bundet eget kapital	**7 000 369**	**890 000**	**276 000**	**5 834 369**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-527 393	-890 000	-137 682	500 289
Årets resultat	-559 024	-559 024	-138 318	138 318
S:a ansamlad förlust	**-1 086 416**	**-1 449 024**	**-276 000**	**638 607**
S:a eget kapital	**5 913 952**	**-559 024**	**0**	**6 472 976**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-559 024
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	362 607
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-890 000
summa balanserat resultat	**-1 086 417**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	785 764
att i ny räkning överförs	**-300 653**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 824 730	3 801 317
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 102	-588
Summa rörelseintäkter		**3 828 832**	**3 800 729**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 657 013	-2 063 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 941	-101 804
Personalkostnader	Not 6	-118 881	-81 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-319 073	-319 073
Summa rörelsekostnader		**-3 420 908**	**-2 566 583**
RÖRELSERESULTAT		**407 924**	**1 234 146**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		325	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-967 272	-1 095 867
Summa finansiella poster		**-966 947**	**-1 095 828**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-559 024**	**138 318**
ÅRETS RESULTAT		**-559 024**	**138 318**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 558 138	39 877 211
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 558 138**	**39 877 211**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**39 558 138**	**39 877 211**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		100	0
Övriga fordringar Klientmedel 2016	Not 9	284 352	45 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	23 329
Summa kortfristiga fordringar		**284 452**	**68 344**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 031 899	1 872 960
Summa kassa och bank		**1 031 899**	**1 872 960**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 316 351**	**1 941 304**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 874 489**	**41 818 515**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 518 004	4 518 004
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 482 365	1 316 365
Summa bundet eget kapital		**7 000 369**	**5 834 369**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-527 393	500 289
Årets resultat		-559 024	138 318
Summa fritt eget kapital		**-1 086 416**	**638 607**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 913 952**	**6 472 976**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	33 947 905	34 546 167
Summa långfristiga skulder		**33 947 905**	**34 546 167**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	299 131	0
Leverantörsskulder		296 349	401 415
Övriga skulder		-26 137	3 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	443 289	394 358
Summa kortfristiga skulder		**1 012 632**	**799 372**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 874 489**	**41 818 515**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Byggnader	162,7 år	162,7 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	3 486 207	3 491 291
Vatten-/värmeintäkter	82 116	0
Värmeintäkter	246 348	301 092
Övriga debiterade avgifter	2 953	1 611
Överlåtelse/pantsättning	2 659	3 990
Överlåtelse	4 447	3 333
	3 824 730	**3 801 317**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Försäkringsersättning	0	0
Övriga intäkter	4 102	-588
	4 102	**-588**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	344 225	315 785
Fastighetsskötsel beställning	20 636	16 530
Fastighetsskötsel gård beställning	67 691	49 337
Snöröjning/sandning	76 374	0
Städning entreprenad	2 686	6 936
Sotning	0	973
Myndighetstillsyn	20 818	7 500
Bevakning	0	2 550
Gemensamma utrymmen	1 556	0
Garage	0	260
Förbrukningsmateriel	44 919	17 409
Brandskydd	2 051	0
	580 955	**417 279**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	36 325	6 504
Hyreslägenheter	1 675	0
Brf Lägenheter	28 424	24 997
Lokaler	0	3 898
Gemensamma utrymmen	17 220	21 818
Sophantering/återvinning	0	10 908
Entré/trapphus	9 928	257 905
Lås	2 553	0
VVS	56 968	15 112
Värmeanläggning/undercentral	34 486	140 796
Ventilation	44 214	98 540
Elinstallationer	24 633	15 228
Huskropp utvändigt	0	38 125
Tak	2 125	663
Fasad	16 468	18 525
Balkonger/altaner	0	6 300
Mark/gård/utemiljö	41 085	173 806
Garage/parkering	0	48 674
Skador/klotter/skadegörelse	22 967	63 436
Vattenskada	109 963	0
Övrigt	0	-31 236
	449 034	**913 996**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	128 725	0
Installationer	12 585	0
Värmeanläggning	63 938	0
Ventilation	21 938	0
Elinstallationer	15 733	0
Tak	12 131	0
Fasad	471 379	0
Mark/gård/utemiljö	59 336	0
	785 764	**0**
Taxebundna kostnader		
El	62 654	61 544
Gas	245 070	0
Värme	0	213 908
Vatten	192 072	185 526
Sophämtning/renhållning	106 152	99 208
	605 948	**560 186**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	86 443	42 107
Samfällighetsavgift	19 600	17 150
Kabel-TV	60 880	47 560

Not 4 Fortsättning

DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Bredband	5 658	4 250
Övriga fastighetskostnader	600	300
	173 181	**111 367**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**62 132**	**60 907**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 657 013**	**2 063 735**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Tele- och datakommunikation	5 023	3 020
Juridiska åtgärder	15 626	0
Revisionsarvode extern revisor	-1 625	15 625
Föreningskostnader	6 845	0
Styrelseomkostnader	80	0
Förvaltningsarvode	55 995	44 796
Administration	28 346	22 477
Konsultarvode	215 651	9 574
Övriga driftskostnader	0	6 312
	325 941	**101 804**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	49 998	49 998
Löner	47 499	13 749
Kostnadsersättningar	965	518
Sociala kostnader	20 419	17 706
	118 881	**81 971**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	319 073	319 073
	319 073	**319 073**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	54 145 086	54 145 086
Utgående anskaffningsvärde	**54 145 086**	**54 145 086**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 267 875	-13 948 802
Årets avskrivningar enligt plan	-319 073	-319 073
Utgående avskrivning enligt plan	**-14 586 948**	**-14 267 875**
Planenligt restvärde vid årets slut	**39 558 138**	**39 877 211**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 229 900	2 229 900
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	8 800 000
	45 600 000	**37 800 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	45 600 000	37 800 000
	45 600 000	**37 800 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Osäkra kundfordringar	116	0
Skattekonto	5 448	5 123
Skattefordran	38 551	39 776
Klientmedel hos SBC	184 214	0
Fordringar	56 023	116
	284 352	**45 015**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Kabel-TV	0	12 130
Förvaltningsarvode	0	11 199
	0	**23 329**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 316 365	1 040 365
Reservering enligt stadgar	890 000	0
Reservering av 2015 resp. 2014 års resultat	276 000	276 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**2 482 365**	**1 316 365**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
SBAB	3,910 %	0	1 109 095	2016-01-13
SBAB	2,960 %	0	5 623 383	2016-02-15
SBAB	2,480 %	0	6 117 270	2016-06-27
SBAB	1,640 %	0	190 791	2016-08-15
SBAB	3,530 %	4 877 000	4 901 000	2017-01-13
SBAB	2,030 %	1 001 095	0	2017-01-13
SBAB	4,750 %	5 476 983	5 500 614	2017-03-30
SBAB	1,660 %	189 291	0	2017-08-15
SBAB	2,230 %	5 500 882	5 544 882	2019-01-17
SBAB	1,840 %	6 084 270	0	2019-06-11
SBAB	2,370 %	5 534 132	5 559 132	2020-01-17
SBAB	2,070 %	5 583 383	0	2020-02-19
Summa skulder till kreditinstitut		**34 247 036**	**34 546 167**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-299 131	0	
		33 947 905	**34 546 167**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 751 381 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	51 915 000	51 915 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Sprickor i husen ska repareras under 2017.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	169 290	74 968
	El	0	6 187
	Värme	0	28 816
	Revisionsarvode extern revisor	0	14 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	273 999	270 387
		443 289	**394 358**

Styrelsens underskrifter

SVEDALA den 7 / 5 2017

Christer Göransson
Ledamot

Inger Lindahl
Ledamot

Gert Ove Olsson
Ledamot

Anders Sköld
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2017

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekspinnaren, org.nr 716439-0291.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekspinnaren för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ekspinnaren för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 överträdelser 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 10/5 2017

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited