allabrf.se

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Flintrännan i Malmö



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flintrännan i Malmö

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 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-02 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Riberstads Samfällighetsförening. Föreningens andel är 8 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar smågator, belysning, planteringar, dagvattenrännor samt sopsugsanläggning.

Styrelsen

Patrik Ebbe Alemo	Ledamot
Emma Josefin Björkne	Ledamot
Sören Thomas Eliasson	Ledamot
Nils Bertil Allan Gunnarsson	Ledamot
Inger Keivanlo	Ledamot
Kjell Thomas Larsson	Suppleant
Kristian Lundius	Suppleant
Stig Thomas Orvar Magnusson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG

Valberedning

Holger Luthman	Sammankallande
May Mosbach	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02.

Fakta om våra fastigheter
Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Malmö Propellern 3	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

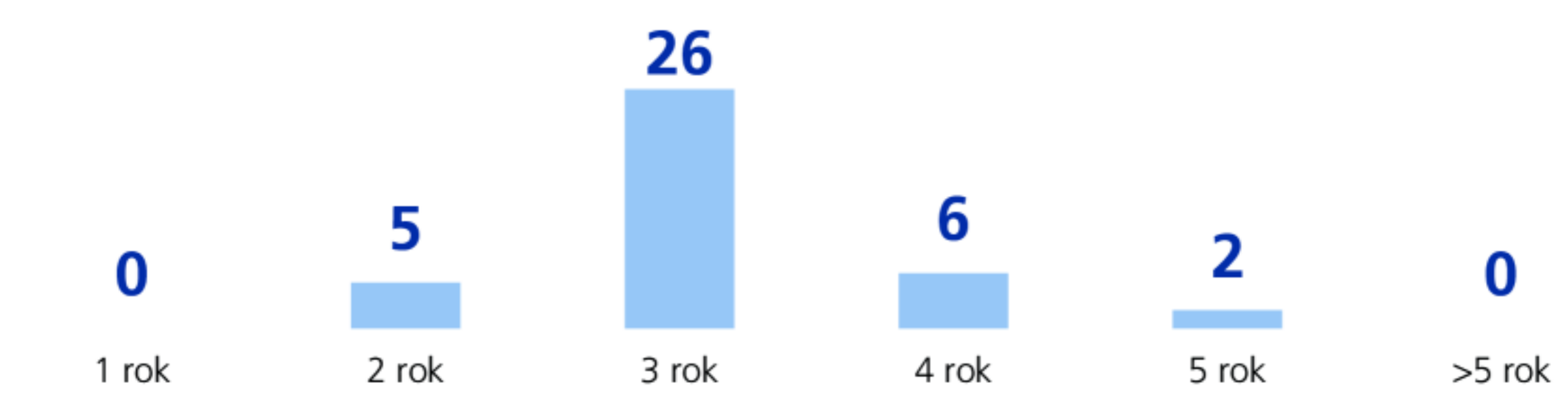
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 301 m², varav 4 001 m² utgör lägenhetsyta och 300 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik 1	90 m²	Se avtal
Butik 2	120 m²	Se avtal
Butik 3	90 m²	Se avtal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Soprum	Servitut med Brf Havslunden

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takpappsrenovering	2016	Har ett årligt löpande underhållsavtal

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

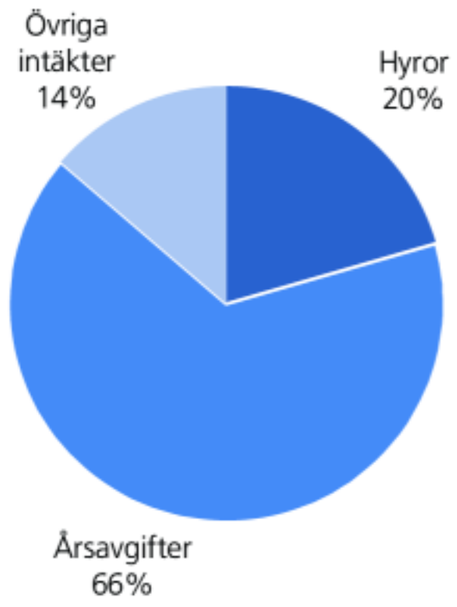
Avtal	Leverantör
HSB Malmö	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning

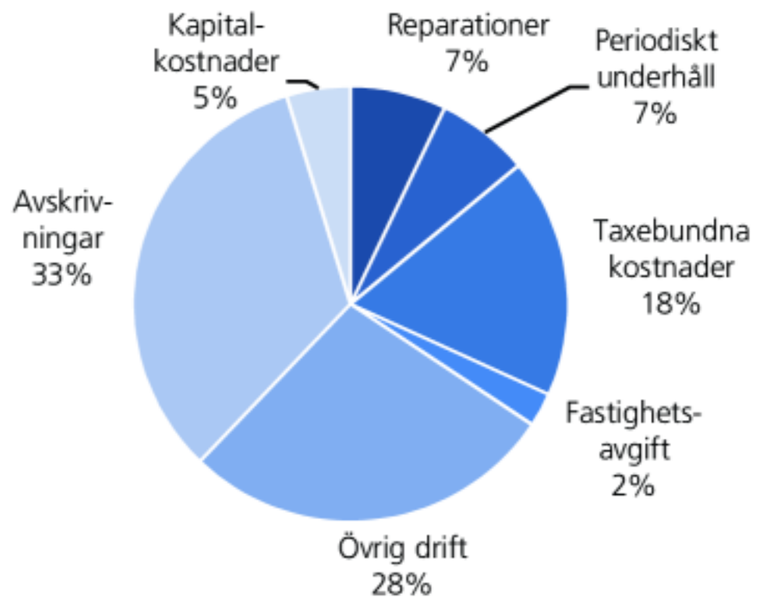
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 882 577**	**893 645**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 315 961	3 267 161
Finansiella intäkter	417	893
Ökning av kortfristiga skulder	73 333	0
	3 389 711	**3 268 054**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 186 444	1 936 445
Finansiella kostnader	180 151	240 903
Ökning av kortfristiga fordringar	311 110	241
Minskning av långfristiga skulder	1 098 100	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	101 533
	3 775 805	**2 279 122**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 496 482**	**1 882 577**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-386 095**	**988 932**

*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

Föreningen har under året arbetat vidare med att hitta en lösning på ansvarsfrågan för åtgärder av de skador som finns på fasaden.

Brf Flintrännan har anlitat en juridisk fastighetsexpert och vi har dessutom fått bekräftat att vår fastighetsförsäkring täcker stora delar av de juridiska kostnaderna. Vidare har föreningen tagit in teknisk expertis i avsikt att på bästa sätt säkerställa att vi får en så bra överenskommelse som möjligt för föreningens medlemmar.

Trots att ett antal möten hållits under året har parterna ännu inte lyckats komma överens.

Under året har föreningen anlitat en konsultfirma som ser ut att ha hittat lösningen på de vattenläckage som funnits på Rodergatan vid häftiga regn. Vidare har föreningen tecknat ett underhållsavtal av takpappen samt åtgärdat de brister som hittats.

Hyresgästen Botanica valde att avbryta hyreskontraktet i förtid. Föreningen driver ärendet rättsligt för att få in både obetalda hyror jämte uteblivna framtida hyresintäkter mot handelsbolaget och dess ägare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	574	574	574	526
Hyror/m² hyresrättsyta	1 778	1 814	1 636	1 861
Lån/m² bostadsrättsyta	5 816	6 090	6 090	6 215
Elkostnad/m² totalyta	68	66	62	80
Värmekostnad/m² totalyta	65	60	45	65
Vattenkostnad/m² totalyta	21	21	20	19
Kapitalkostnader/m² totalyta	42	56	160	176
Soliditet (%)	82	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-305	-164	-641	465
Nettoomsättning (tkr)	3 297	3 266	3 127	3 119

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 001 m² bostäder och 300 m² lokaler.

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	102 400 000	0	0	102 400 000
Fond för yttre underhåll	4 083 389	250 000	0	3 833 389
S:a bundet eget kapital	**106 483 389**	**250 000**	**0**	**106 233 389**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	804 075	-250 000	-164 301	1 218 376
Årets resultat	-305 225	-305 225	164 301	-164 301
S:a fritt eget kapital	**498 850**	**-555 225**	**0**	**1 054 075**
S:a eget kapital	**106 982 239**	**-305 225**	**0**	**107 287 464**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-305 225
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 054 075
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	**498 850**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	263 765
att i ny räkning överförs	**762 615**

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	3 297 558	3 266 381
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 402	780
Summa rörelseintäkter		**3 315 960**	**3 267 161**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 795 439	-1 606 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 971	-227 158
Personalkostnader	Not 6	-103 034	-102 901
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 255 008	-1 255 008
Summa rörelsekostnader		**-3 441 452**	**-3 191 452**
RÖRELSERESULTAT		**-125 491**	**75 709**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		417	893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 151	-240 903
Summa finansiella poster		**-179 734**	**-240 010**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-305 225**	**-164 301**
ÅRETS RESULTAT		**-305 225**	**-164 301**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	128 858 018	130 113 026
Summa materiella anläggningstillgångar		**128 858 018**	**130 113 026**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**128 858 018**	**130 113 026**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		299 075	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 565 004	1 939 062
Summa kortfristiga fordringar		**1 864 079**	**1 939 062**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19	20
Summa kassa och bank		**19**	**20**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 864 098**	**1 939 082**
SUMMA TILLGÅNGAR		**130 722 116**	**132 052 108**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 400 000	102 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 083 389	3 833 389
Summa bundet eget kapital		**106 483 389**	**106 233 389**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		804 075	1 218 376
Årets resultat		-305 225	-164 301
Summa fritt eget kapital		**498 850**	**1 054 075**
SUMMA EGET KAPITAL		**106 982 239**	**107 287 464**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	23 137 872	23 235 972
Summa långfristiga skulder		**23 137 872**	**23 235 972**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	130 800	1 130 800
Leverantörsskulder		98 017	192 386
Övriga skulder		25 536	3 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	347 652	201 580
Summa kortfristiga skulder		**602 005**	**1 528 672**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**130 722 116**	**132 052 108**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	2 297 208	2 297 208
Hyror lokaler momspliktiga	495 780	328 180
Befarade förluster	-178 660	0
Hyror lokaler	216 329	216 158
Hyror parkering	3 000	3 000
Hyror förråd	2 400	2 400
Elintäkter	408 521	389 530
Elintäkter moms	30 000	2 500
Värmeintäkter	10 800	11 570
Övriga debiterade avgifter	0	7 484
Gästlägenhet	12 150	8 350
Öresutjämning	30	1
	3 297 558	**3 266 381**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	18 402	780
	18 402	**780**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	25 547	25 532
Fastighetsskötsel beställning	41 362	61 117
Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 066	39 970
Fastighetsskötsel gård beställning	15 659	0
Snöröjning/sandning	28 733	13 857
Städning entreprenad	34 554	34 518
Städning enligt beställning	3 435	7 272
Hissbesiktning	3 277	4 743
Gemensamma utrymmen	0	3 502
Gård	2 872	4 085
Serviceavtal	34 043	38 285
Förbrukningsmateriel	8 356	38 929
Störningsjour och larm	4 199	4 902
Brandskydd	8 704	5 463
	251 805	**282 175**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	47 122
Lokaler	0	38 469
Entré/trapphus	0	3 081
Lås	6 702	3 538
VVS	16 811	16 548
Värmeanläggning/undercentral	0	13 392
Ventilation	75 869	38 719
Elinstallationer	0	11 522
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 544	1 169
Hiss	50 154	29 791
Tak	0	141 417
Fasad	0	1 392
Balkonger/altaner	25 741	0
Garage/parkering	27 712	0
Vattenskada	65 725	4 149
	271 258	**350 309**
Periodiskt underhåll		
VVS	44 559	0
Tak	219 206	0
	263 765	**0**
Taxebundna kostnader		
El	292 621	283 120
Värme	281 674	258 132
Vatten	90 525	91 589
Sophämtning/renhållning	12 302	13 431
	677 123	**646 272**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	58 377	55 656
Samfällighetsavgift	114 256	111 206
Kabel-TV	64 944	63 620
	237 577	**230 482**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**93 912**	**97 147**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 795 439**	**1 606 385**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Tele- och datakommunikation	3 102	3 069
Juridiska Åtgärder	182 344	39 484
Inkassering avgift/hyra	4 667	4 775
Revisionsarvode extern revisor	12 739	29 853
Föreningskostnader	2 483	37 718
Fritids- och trivselkostnader	0	748
Förvaltningsarvode	67 395	64 704
Förvaltningsarvoden övriga	0	5 236
Administration	4 235	2 519
Konsultarvode	5 806	33 853
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 200	5 200
	287 971	**227 158**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	78 400	78 300
Sociala kostnader	24 634	24 601
	103 034	**102 901**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	1 202 436	1 202 436
Förbättringar	52 572	52 572
	1 255 008	**1 255 008**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	135 211 434	135 211 434
Utgående anskaffningsvärde	**135 211 434**	**135 211 434**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 098 408	-3 843 400
Årets avskrivningar enligt plan	-1 255 008	-1 255 008
Utgående avskrivning enligt plan	**-6 353 416**	**-5 098 408**
Planenligt restvärde vid årets slut	**128 858 018**	**130 113 026**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 500 000	27 500 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 222 000	51 787 000
Taxeringsvärde mark	27 224 000	23 080 000
	86 446 000	**74 867 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	82 000 000	70 000 000
Lokaler	4 446 000	4 867 000
	86 446 000	**74 867 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Kundfordringar	9 201	0
Avräkning vidarefakturering	359	0
Skattekonto	40 087	40 408
Skattefordran	18 893	15 658
Momsavräkning	0	438
Klientmedel hos SBC	1 496 463	1 882 558
	1 565 004	**1 939 062**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Vid årets början	3 833 389	3 583 389
Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**4 083 389**	**3 833 389**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,636 %	11 286 772	11 286 772	2017-09-29
Handelsbanken	1,050 %	11 981 900	13 080 000	2019-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		**23 268 672**	**24 366 772**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 800	-1 130 800	
		23 137 872	**23 235 972**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 614 672 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	32 700 000	32 700 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I mars tecknades ett hyresavtal med HR kliniken AB som sysslar med Skönhetsvård. De kommer att flytta in i den lokal som tidigare disponerades av Botanica.

Föreningen kommer under våren att arbeta vidare med att hitta en lösning på ansvarsfrågan för åtgärder av de skador som finns på fasaden. När styrelsen bedömer att vi fått ett förslag på lösning som känns bra kommer styrelsen att kalla till extra föreningsstämma för information och beslut i frågan.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Extern revisor	14 000	15 000
	Arvoden	75 000	72 000
	Sociala avgifter	23 565	22 622
	Ränta	10 733	3 739
	Förutbetalda avgifter o hyror	224 354	88 219
		347 652	**201 580**

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2017

Patrik Ebbe Alemo
Ledamot

Emma Josefin Björkne
Ledamot

Sören Thomas Eliasson
Ledamot

Nils Bertil Allan Gunnarsson
Ledamot

Inger Keivanlo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2017
KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

allabrf.se

KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flintrännan i Malmö, org. nr 769605-3201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flintrännan i Malmö 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 eventuella 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 för Bostadsrättsföreningen Flintrännan i Malmö för år 2016 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 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 betryggande 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, eller
- 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 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 9 maj 2017

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor