allabrf.se

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Sjöormen

BREDABLICK FÖRVALTNING

allabrf.se

allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Sjöormen

769613-3516

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	13

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöormen, 769613-3516, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och brf lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-07 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

Bryan Gallagan	Ordförande
Johan Larsson	Ledamot
Marjan Dragicevic	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Sema Soer	Styrelsesuppleanter

Ordinarie revisorer

Ernst & Young, Peter Olsson	Auktoriserad revisor

Valberedning

Stefan Olsson	Valberedning
Jeanette Person	Valberedning

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kommendörkaptenen 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2006-2009. Fastighetens adress är Västra Varvsgatan 39 och Flöjelgatan 6.

Föreningen upplåter 19 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
0 st	1 st	9 st	9 st

Total tomtarea:	1 018 kvm
Total bostadsarea:	1 688 kvm
Total lokalarea:	97 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 50 165 kr och planerat underhåll för 14 750 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 2014-10-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 199 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av ventilationskanaler, vilket utgör en stor post i underhållsplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 429	1 390	1 389	1 424	1 382
Årets resultat	-44	-142	-252	263	12
Årets resultat exkl avskrivningar	487	-674	280	330	57
Avsättning till underhållsfond	-199	-211	-211	-63	-61
Ianspråkstagande av underhållsfond	15	-	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	-228	-353	-463	200	-49
Totalt eget kapital	57 293	57 338	57 480	57 731	57 469
Balansomslutning	74 808	75 032	75 368	76 214	76 244
Soliditet %	77	76	76	76	75
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	596	596	596	590	573
Årsavgift för lokal, kr / kvm	462	462	462	457	444
Driftskostnad, kr / kvm	314	299	292	298	291
Ränta, kr / kvm	109	117	202	238	335
Underhållsfond, kr / kvm	505	402	283	165	130
Lån, kr / kvm	9 692	9 804	9 916	10 259	10 259

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna sänktes med 10 %.

Överlåtelser

Under 2016 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Hagtorn Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Telia	Bredband
God El	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Hisscompaniet	Serviceavtal hissar
Capro	Serviceavtal värmesystem

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och upplåtelseavgifter	*Underhålls-fond*	*Balanserat Resultat*	*Årets Resultat*
Vid årets början	**57 343 200**	**717 030**	**-580 453**	**-142 055**
Disposition enligt föreningsstämma			-142 055	142 055
Avsättning till underhållsfond		199 000	-199 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-14 750	14 750	
Årets resultat				-44 498
Vid årets slut	**57 343 200**	**901 280**	**-906 758**	**-44 498**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-722 509
Årets resultat före fondförändring	-44 498
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-199 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 751
Summa över/underskott	-951 256

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-951 256**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	*1*	1 174 749	1 150 160
Övriga rörelseintäkter	*2*	254 409	239 433
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 429 158	1 389 593
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3,4,5*	-624 698	-687 220
Övriga externa kostnader	*6*	-79 513	-83 954
Personalkostnader	*7*	-43 664	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-531 618	-531 619
Summa rörelsekostnader		-1 279 493	-1 322 506
Rörelseresultat		149 665	67 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	94	186
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-194 257	-209 328
Summa finansiella poster		-194 163	-209 142
Resultat efter finansiella poster		-44 498	-142 055
Årets resultat		-44 498	-142 055

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	72 663 879	73 195 497
Summa materiella anläggningstillgångar		72 663 879	73 195 497
Summa anläggningstillgångar		72 663 879	73 195 497
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100 184	80 870
Övriga fordringar		476 140	692 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	43 108	46 593
Summa kortfristiga fordringar		619 432	819 758
Kassa och bank	*13*	1 524 832	1 016 984
Summa omsättningstillgångar		2 144 264	1 836 742
SUMMA TILLGÅNGAR		74 808 143	75 032 239

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 343 200	57 343 200
Fond för yttre underhåll		901 280	717 030
Summa bundet eget kapital		58 244 480	58 060 230
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-906 758	-580 453
Årets resultat		-44 498	-142 055
Summa fritt eget kapital		-951 256	-722 508
Summa eget kapital		57 293 224	57 337 722
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	17 100 000	17 300 000
Summa långfristiga skulder		17 100 000	17 300 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	200 000	200 000
Leverantörsskulder		47 365	45 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	167 554	149 360
Summa kortfristiga skulder		414 919	394 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 808 143	75 032 239

allabrf.se

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2016-01-01-2016-12-31*
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	149 705
Avskrivningar	531 618
	681 323
Erhållen ränta	94
Erlagd ränta	-194 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**487 120**
Förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	200 326
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	20 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**707 848**
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-200 000**
Årets kassaflöde	**507 848**
Likvida medel vid årets början	**1 016 984**
Likvida medel vid årets slut	**1 524 832**

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

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

allabrf.se

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Belopp i kr om inget annat anges.

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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

Fordringar
Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	100 år

allabrf.se

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Årsavgifter, bostäder	1 006 344	1 006 344
Årsavgifter, lokaler	44 796	44 796
Hyror, p-platser/garage	123 609	99 020
Summa	**1 174 749**	**1 150 160**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
KabelTV-avgifter/Bredband	43 008	43 008
El / värme /vatten	206 548	192 695
Överlåtelseavgifter	3 327	2 223
Övriga intäkter	1 526	1 519
Summa	**254 409**	**239 445**

Not 3 Reparationer

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 492	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 572	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 049
Ventilation, installationer	8 050	99 876
El, installationer	1 478	939
Hiss	5 738	50 773
Övriga installationer	1 218	-
Huskropp	25 028	-
Markytor	-	6 401
P-platser/garage	589	-
Summa	**50 165**	**159 038**

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
P-platser/garage	14 750	-
Summa	**14 750**	**-**

allabrf.se

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsskatt	23 564	27 874
Fastighetsförvaltning	83 095	84 784
Städning	-	4 698
Besiktningskostnader	2 843	2 796
Snöröjning	10 108	7 597
Serviceavtal	35 629	31 955
Förbrukningsmaterial	10 555	4 218
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 496	13 650
El	144 413	137 809
Uppvärmning	118 927	100 211
Vatten och avlopp	37 027	36 148
Avfallshantering	21 532	21 367
Fastighetsförsäkring	12 356	12 356
Systematiskt brandskyddsarbete	649	2 133
Samfälligheter	5 444	-2 547
Internet	43 145	43 133
Summa	**559 783**	**528 182**

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Tele och post	979	967
Förvaltningskostnader	58 449	58 754
Revision	15 825	12 905
Bankkostnader	-	407
Övriga externa tjänster	-	5 760
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 195	4 260
Övriga externa kostnader	1 065	901
Summa	**79 513**	**83 954**

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Styrelsearvoden	33 225	15 000
Summa	**33 225**	**15 000**
Sociala avgifter	10 439	4 713
Summa	**43 664**	**19 713**

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Byggnader och byggnadsinventarier	531 618	531 619
Summa	**531 618**	**531 619**

allabrf.se

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	61	49
Ränteintäkter, skattekonto	33	137
Summa	**94**	**186**

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01-2016-12-31	2015-01-01-2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	194 297	209 328
Summa	**194 297**	**209 328**

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	50 743 839	50 743 839
-Mark	23 755 000	23 755 000
Utgående anskaffningsvärden	**74 498 839**	**74 498 839**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 303 342	-771 723
	-1 303 342	-771 723
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-531 618	-531 619
	-531 618	-531 619
Utgående avskrivningar	**-1 834 960**	**-1 303 342**
Redovisat värde	**72 663 879**	**73 195 497**
Varav		
Byggnader	48 908 879	49 440 497
Mark	23 755 000	23 755 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	36 800 000	32 600 000
Lokaler	1 342 000	1 793 000
Totalt taxeringsvärde	**38 142 000**	**34 393 000**
Varav byggnader	*26 948 000*	*24 902 000*

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förutbetald försäkring	-	12 356
Upplupna hyresintäkter	34 452	25 598
Övriga förutbetalda kostnader	8 656	8 639
	43 108	**46 593**

10

allabrf.se

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	*2015-12-31*
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 524 832	1 016 984
	1 524 832	**1 016 984**

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	200 000	200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	800 000	800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	16 300 000	16 500 000
	17 300 000	**17 500 000**

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetslån	17 300 000	17 500 000
Summa	**17 300 000**	**17 500 000**

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,31 %	2020-03-28	6 500 000	-	-	6 500 000
SEB	1.07 %	2019-03-28	6 500 000	-	-	6 500 000
SEB	0,89 %	2018-03-28	4 500 000	-	-200 000	4 300 000
			17 500 000	**-**	**-200 000**	**17 300 000**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	43 664	39 426
Upplupna räntekostnader	1 072	1 082
Förutbetalda intäkter	71 881	67 088
Upplupna driftskostnader	33 298	29 966
Upplupna revisionsarvoden	13 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 639	1 798
	167 554	**149 360**

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	19 000 000	19 000 000
Summa ställda säkerheter	**19 000 000**	**19 000 000**

Eventualförpliktelser

	2016-12-31	*2015-12-31*
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

10

Underskrifter

Malmö 2017- 04 - 21

Bryan Gallagan

Johan Larsson

Marjan Dragicevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21
Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöormen, org.nr 769613-3516.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöormen 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. 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 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.

PO

allabrf.se

EY
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 Bostadsrättsföreningen Sjöormen 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 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 21/4 2017

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

allabrf.se