allabrf.se

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Vita Byn

BREDABLICK FÖRVALTNING

allabrf.se

allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Vita Byn

769606-8050

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkertheter och eventualförpliktelser	15

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vita Byn, 769606-8050, får härmed avge årsredovisning för 2016.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-22 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*
Jan Nauckhoff		Ordförande	2018
Ingrid Berghenstråle		Ledamot	2017
Hans Hjort		Ledamot	2017
Ronny Klang		Ledamot	Avgick 2016-10-03
Styrelsesuppleanter			
Kurt Hedstig	Invald 2016-10-22		2017
Ordinarie revisorer			
Willard Möller	Mazars SET	Auktoriserad revisor	
Revisorssuppleanter			
Anders Johanssson	Mazars SET	Revisorsuppleant	
Valberedning			
Monica Hjort		Valberedning	2017
Gudrun Palmqvist		Valberedning	2017

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mölle 15:108 i Höganäs kommun med därpå uppförda byggnader med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2002. Fastighetens adress är Mölle Hamnallé 18.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
16	5	8

Total tomtarea:	8 373
Total bostadsarea:	2 311

Fastigheten var försäkrad i Folksam tom 161231.Ny försäkring, QBE gäller från 2017-01-01.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 5 266 kr och planerat underhåll för 441 287 kr. Försäkringen togs i anspråk 2016-12-23 då kulvertläcka anmäldes till försäkringsbolaget. Försäkringen täcker ej mer än 30% av reparationskostnaderna.
Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Under 2016 har 40 kr/kvm avsatts till underhållsfonden. Avsikten är att öka avsättningen ytterligare. Underhållsplanen har justerats så att t. ex. renovering av ytterdörrar och förrådsdörrar sker i en långsammare takt än planerat. Av plank mellan lägenheterna är 3 av planerat 12 gjorda. 3 parkeringsplank kräver renovering liksom målning av betongkanter på hus 4-6. Kulvertarna som leder varmvatten och värmevatten till uppvärmning av lägenheterna kräver viss underhållsberedskap liksom den äldre av våra bergvärmepumpar.

Händelser under året
Styrelsen har biträtts av Swedbank där föreningen har sina lån. Swedbank har efter Vita Byns restaurering bedömt att marknadsvärdet ökat med c:a 10 miljoner kr. Samtidigt har man rekommenderat fortsatt anpassning av hyran, ökning av underhållsfonden samt amortering för att möta kommande underhållskrav och räntehöjningar. För styrelsen har det väsentliga varit att få ordning på föreningens ekonomi. Vi har ett lån på c:a 19 miljoner. Enligt Swedbank och vår egen uppfattning räcker inte hyresinkomsterna till för att finasiera lånet och samtidigt underhålla fastigheten. Swedbank lånar inte ut när kassaflödet är negativt.

Under verksamhetsåret har förberedelse för fiberanslutning monterats i föreningens 6 hus. Snarast då erforderligt kapital finns kommer fiberanslutning ske.
Redan i juli fanns indikationer på ett läckage i tappvarmvattensystemet. Då vi saknar vattenmätare i detta system blev det först klart i november och december att ett ökande läckage förelåg. Genom temperaturmätning i marknivå och sedan genom grävning lokaliserades läckan till den kulvert som ligger i höjd med miljöstationens södra gavel. 8 m kulvert byttes. Läckan fanns i returledningen.
En kulvert med kopparledning skall normalt hålla c:a 30 år. Styrelsen har beslutat montera en vattenmätare på varmvattensystemet för att i tid upptäcka läckage. Kulvertlängden totalt är c:a 200 m.
Vi kommer även se över försäkringen för bättre ersättning vid läckage.

Den äldre av bergvärmepumparna fick en skada på startdonet till den ena kompressorn. Detta hände i slutet på december. Vi bytte startdon på båda kompressorerna. Såväl detta som vattenläckan skedde samtidigt. Reparation skedde första och andra veckan i januari. Under november och december låg föreningens förbrukning av el betydligt över normalförbrukning vad gäller tappvarmvatten.

Nytt 3-års elavtal tecknades 2016-07-01 med Svensk Natur Energi AB, 74,25 öre/kWt. Slutbesiktning (5 år) av den nya bergvärmepumpen skedde i april av Skånska Energi. Nytt serviceavtal tecknades med förlängd 1-årig garanti rörande trycket i köldbärarsystemet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 april 2016. Föreningen har hållit extrastämma den 22 oktober 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 520	1 450	1 447	1 451	1 472
Årets resultat	-411	-490	-261	25	96
Årets resultat exkl avskrivningar	-51	-129	100	175	247
Avsättning till underhållsfond	-92	-46	-46	-46	-46
Ianspråkstagande av underhållsfond	92	245	178	-	-
Totalt eget kapital	33 125	33 537	34 047	34 288	34 263
Balansomslutning	52 553	53 371	53 711	54 652	54 715
Soliditet %	63	63	63	63	63
Likviditet %	27	86	143	336	377
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	657	625	625	625	625
Driftskostnad, kr / kvm	204	210	223	155	156
Ränta, kr / kvm	215	224	239	260	311
Snittränta (%)	2,62	2,71	2,86	3,00	3,58
Underhållsfond, kr / kvm	-	-	86	143	123
Lån, kr / kvm	8 205	8 270	8 335	8 660	8 725

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

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

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 juli 2016 då avgifterna höjdes med 10 %.
Årsavgifterna för 2017 kommer höjas med 5 % fr.o.m den 1 juli 2017.

Överlåtelser
Under 2016 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

Avtal
Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Canal Digital (uppsagt, ingen ny leverantör)
Wallenstam Naturenergi samt Höganäs Energi
Anticimex

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
El-avtal
Skadedjursbekämpning

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och upplåtelseavgifter	*Underhålls-fond*	*Balanserat Resultat*	*Årets Resultat*
Vid årets början	**32 750 000**	**-**	**1 277 004**	**-490 192**
Disposition enligt föreningsstämma			-490 192	490 192
Avsättning till underhållsfond		92 452	-92 452	
Ianspråktagande av underhållsfond		-92 452	92 452	
Årets resultat				-411 483
Vid årets slut	**32 750 000**	**-**	**786 812**	**-411 483**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	786 812
Årets resultat före fondförändring	-411 483
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-92 452
Årets ianspråktagande av underhållsfond	92 452
Summa över/underskott	375 329

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	375 329

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*	1 517 610	1 445 304
Övriga rörelseintäkter	*2*	2 291	4 586
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 519 901	1 449 890
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3,4,5*	-917 652	-951 340
Övriga externa kostnader	*6*	-81 825	-92 814
Personalkostnader	*7*	-75 697	-20 805
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-360 815	-360 815
Summa rörelsekostnader		-1 435 989	-1 425 774
Rörelseresultat		83 912	24 116
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	525	2 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-496 640	-518 151
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		720	1 800
Summa finansiella poster		-495 395	-514 308
Resultat efter finansiella poster		-411 483	-490 192
Årets resultat		-411 483	-490 192

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	52 385 601	52 746 416
Summa materiella anläggningstillgångar		52 385 601	52 746 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		4 425	4 425
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 425	4 425
Summa anläggningstillgångar		52 390 026	52 750 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		173	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	9 382	25 818
Summa kortfristiga fordringar		9 555	25 832
Kassa och bank	*13*	153 384	594 226
Summa omsättningstillgångar		162 939	620 058
SUMMA TILLGÅNGAR		52 552 965	53 370 899

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 750 000	32 750 000
Summa bundet eget kapital		32 750 000	32 750 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		786 812	1 277 004
Årets resultat		-411 483	-490 192
Summa fritt eget kapital		375 329	786 812
Summa eget kapital		33 125 329	33 536 812
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	18 812 500	19 112 500
Summa långfristiga skulder		18 812 500	19 112 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	150 000	-
Leverantörsskulder		6 001	311 193
Skatteskulder		295 367	287 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	163 768	122 914
Summa kortfristiga skulder		615 136	721 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 552 965	53 370 899

allabrf.se

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2016-01-01-2016-12-31*
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	83 912
Avskrivningar	360 815
Erhållen ränta	525
Erlagd ränta	-496 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-51 388**
Förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	16 278
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-256 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-291 562**
Investeringverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
Finansieringsverksamheten	
Utdelning SBC	720
Amortering av låneskulder	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-149 280**
Årets kassaflöde	**-440 842**
Likvida medel vid årets början	**594 226**
Likvida medel vid årets slut	**153 384**

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

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	120 år

allabrf.se

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Årsavgifter, bostäder	1 517 610	1 445 304
Summa	**1 517 610**	**1 445 304**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Överlåtelseavgifter	-	3 336
Övriga intäkter	2 289	1 249
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	2	1
Summa	**2 291**	**4 586**

Not 3 Reparationer

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
VA & sanitet, installationer	2 578	3 463
Värme, installationer	-	7 570
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 785
Övriga installationer	2 663	-
Markytor	25	-
Summa	**5 266**	**12 818**

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	53 488	36 263
VA & sanitet, installationer	-	29 324
Värme, installationer	-	45 587
Huskropp, tak	126 899	-
Huskropp, fasader	193 882	320 201
Huskropp, övrigt	61 219	-
Markytor	5 799	20 356
Summa	**441 287**	**451 731**

allabrf.se

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsskatt	148 240	145 240
Fastighetsförvaltning	-	16 563
Serviceavtal	7 156	7 156
Förbrukningsinventarier	2 191	678
Förbrukningsmaterial	14 250	11 210
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	320
El	177 009	174 619
Vatten och avlopp	47 153	50 865
Avfallshantering	31 056	30 360
Fastighetsförsäkring	13 214	13 214
Hussvamp och skadedjursförsäkring	11 123	10 599
Kabel-TV	19 707	25 967
Summa	**471 099**	**486 791**

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 196	-
Frakter och transporter	200	-
Kontorsmateriel och trycksaker	2 181	129
Tele och post	1 790	1 595
Förvaltningskostnader	49 228	50 646
Revision	16 750	19 500
Jurist- och advokatkostnader	-	5 344
Bankkostnader	949	1 800
IT-tjänster	1 671	372
Övriga externa tjänster	-	3 125
Övriga externa kostnader	7 860	10 303
Summa	**81 825**	**92 814**

Not 7 Arvoden

Löner till anställda avser målning och arbete.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Styrelsearvoden	-	18 000
Löner till anställda	67 520	-
Summa	**67 520**	**18 000**
Sociala avgifter	8 177	2 805
Summa	**75 697**	**20 805**

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Byggnader och byggnadsinventarier	360 815	360 815
Summa	**360 815**	**360 815**

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Ränteintäkter bank	454	1 999
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	69	44
Ränteintäkter, skattekonto	2	-
Summa	**525**	**2 043**

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01-2016-12-31	2015-01-01-2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	492 524	516 382
Övriga räntekostnader	4 116	1 769
Summa	**496 640**	**518 151**

allabrf.se

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	40 505 550	40 505 550
-Mark	14 500 000	14 500 000
	55 005 550	55 005 550
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**55 005 550**	**55 005 550**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 259 134	-1 898 319
	-2 259 134	-1 898 319
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-360 815	-360 815
	-360 815	-360 815
Utgående avskrivningar	**-2 619 949**	**-2 259 134**
Redovisat värde	**52 385 601**	**52 746 416**
Varav		
Byggnader	37 885 601	38 246 416
Mark	14 500 000	14 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 584 000	28 584 000
Totalt taxeringsvärde	**28 584 000**	**28 584 000**
Varav byggnader	*11 027 000*	*11 027 000*

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förutbetald försäkring	-	13 214
Övriga förutbetalda kostnader	9 382	12 604
	9 382	**25 818**

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	*2015-12-31*
Transaktionskonto, Handelsbanken	151 682	339 478
Företagskonto Swedbank	999	1 499
Sparkonto, SBAB	703	253 249
	153 384	**594 226**

allabrf.se

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	150 000	150 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	600 000	600 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	18 212 500	18 362 500
	18 962 500	**19 112 500**

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetslån	18 962 500	19 112 500
Summa	**18 962 500**	**19 112 500**

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,959%	2018-01-31	14 887 500	-	-	14 887 500
Swedbank	1,034%	3 månader	4 225 000	-	150 000	4 075 000
			19 112 500	**-**	**150 000**	**18 962 500**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	9 857
Förutbetalda intäkter	123 481	74 783
Upplupna driftskostnader	23 138	21 844
Upplupna revisionsarvoden	16 750	16 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399	180
	163 768	**122 914**

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	21 550 000	21 550 000
Summa ställda säkerheter	**21 550 000**	**21 550 000**

allabrf.se

Brf Vita Byn
769606-8050

Underskrifter

Mölle 2017

Jan Nauckhoff

Ingrid Berghenstråle

Hans Hörl

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-05
Mazars SET revisionsbyrå

Willard Möller
Auktoriserad revisor

allabrf.se

[redacted] MAZARS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vita Byn
Org. nr 769606-8050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vita Byn för år 2016.

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.

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 de 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. De 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 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 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 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 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.

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

allabrf.se

[redacted] MAZARS

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vita Byn för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf Vita Byn 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Helsingborg 2017-04-05

Willard Möller
Auktoriserad revisor

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

allabrf.se

allabrf.se

allabrf.se