



Brf Havsfrun

Org.nr 769614-5502

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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 Havsfrun registrerades 2006-05-30 och gällande ekonomisk plan 2007-03-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-09-03.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2007 fastigheten Torrdockan 5 i Malmö, med adresserna Krankajen 38-44. Denna inrymmer 64 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, med en total boyta på 6.261 kvm. I markplan finns 1 lokal som upplåtes med hyresrätt och vars yta uppgår till ca 40 kvm. I källarplan finns garage med 56 st bilplatser och 4 MC-platser för uthyrning inom föreningen. Föreningen disponerar även 14 st bilplatser utomhus i anslutning till fastigheten.

Affärslokalen hyrs ut till Ateljé Penseldraget och kontraktet löper t o m 2018-12-31 med ett års förlängning vid utebliven uppsägning.

I fastigheten finns även en föreningslokal som används som styrelserum men även hyrs ut till medlemmarna som övernattningslägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Skåne.

Fastigheten är med 50% andel delaktig i gemensamhetsanläggning som avser parkeringsyta mellan grannfastigheten i söder och föreningens fastighet. Den ingår även i Torrdockans samfällighetsförening med andel 12,5% - avseende förvaltning av Torrdockan GA:6/Östra Dockpromenaden.

Byggnadens tekniska status

Föreningen lät 2010 upprätta en underhållsplan som sträcker sig t o m 2025.

Förvaltning

Föreningen har under året haft avtal om fastighetsskötsel och trappstädning med Bröderna Håkansson's Fastighetsservice. Snöröjning har utförts av FASTAB Service AB.

Avseende ekonomisk förvaltning har man sedan flera år tillbaka avtal med Brf-Konsult i Lund AB.

Styrelsen

Styrelsen har både före och efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-09 haft följande sammansättning:

Jan Öberg	Ledamot	Ordförande
Dan Gaffner	Ledamot	Vice ordförande
Evabritt Borgqvist	Ledamot	Kassör
Hans Willberger	Ledamot	
Ove Caspersen	Ledamot	
Anders Enberg	Suppleant	
Lars Jonsson	Suppleant	

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

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Bengt Madsen, Denny Borgqvist och Gaby Öberg.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Boel Hellberg som med huvudansvarig revisor.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 10 % fr o m 1 juli 2017. Ingen förändring är beslutad för 2018.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 9.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen erlägger halv fastighetsavgift t o m år 2018, därefter debiteras man hel fastighetsavgift. Avgiften för 2017 uppgick till 657 kr/lägenhet. Fastighetsskatt erlägges med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler, dit även garaget räknas.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande *minst* 25 kr/kvm lägenhetsyta, dvs 156 525 kr. Dock innehåller underhållsplanen en avsättning på 190 000 kr/år, som därför anges i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (6 261 kvm)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgift	471	551	551	600	705	705
Elkostnad (fastighetsel)	11	11	10	12	10	11
Värmekostnad	55	57	58	57	66	66
VA-kostnad	22	23	21	22	22	18
Räntekostnad, lån	146	201	272	353	395	436
Låneskuld	10 382	10 621	10 701	10 861	10 976	11 136

Likviditet vs resultat

Fr o m 2014 får föreningen p g a nya redovisningsregler inte tillämpa progressiv avskrivningsmetod vad gäller avskrivning byggnad. Övergången till linjär avskrivning gjorde att beloppet för årlig avskrivning därefter blev avsevärt högre. Avskrivningar påverkar det visade resultatet, men inte föreningens likviditet. Medan amorteringar och nyinvesteringar (som avskrivs) påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Nedan visas detta i siffror avseende 2017:

Årets resultat	-1 484 024 kr
Årets avskrivning byggnad	<u>2 676 553 kr</u>
	1 192 529 kr
Årets amorteringar på fastighetslån	<u>-1 500 000 kr</u>
Påverkan på/förändring i likviditet under året	-307 471 kr

Även skillnad mellan åren i kortfristiga skulder (minskat med 98 tkr) respektive kortfristiga fordringar (ökat med 7 tkr) påverkar årets förändring i likviditet. Detta tillsammans med ovan beräkning på -307 tkr ger en förändring i likviditet med ca -412 tkr för året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övernattningslägenhet

Övernattningslägenheten var väl utnyttjad under 2017 med 63 uthyrningstillfällen.

Fuktmätning

Fuktmätning har gjorts i fasad av utomstående konsult som underlag till JM:s garantiåtagande.

Cykel

6 st cykelplatser har inrättats på gården och obehöriga cyklar har tagits bort.

Banklån

Ett av våra 4-års lån har ersatts med ett med lägre ränta.

Spindelproblem

Besprutning har skett med gott resultat.

Ventilation

Fläktarna i garaget har renoverats.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 330 000	1 428 688	-1 020 945	-1 480 995
Disposition av fg års resultat		190 000	-1 670 995	1 480 995
Årets resultat				-1 484 024
Belopp vid årets utgång	236 330 000	1 618 688	-2 691 940	-1 484 024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 110 st, fördelat på 64 lägenheter.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 108 st.

Under året har 9 st överlåtelser skett.

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

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	3 599 706	4 103 284	4 067 476	4 421 489
Resultat efter finansiella poster	-1 484 024	-1 480 996	-1 516 732	-1 969 604
Soliditet	78,0%	77,7%	77,7%	77,5%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-2 691 940,21 kr
Årets resultat	-1 484 024,00 kr
	<u>-4 175 964,21 kr</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna och underhållsplan, avsättes

190 000,00 kr

i ny räkning överföres

-4 365 964,21 kr

-4 175 964,21 kr

RESULTATRÄKNING

		2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 599 706	4 103 284
Övriga rörelseintäkter	Not 2	363 935	330 596
Summa rörelseintäkter		3 963 641	4 433 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 557 556	-1 696 156
Övriga externa kostnader	Not 4	-182 681	-174 186
Styrelsearvoden	Not 5	-113 262	-108 114
Avskrivningar	Not 6	-2 676 553	-2 676 553
Summa rörelsekostnader		-4 530 052	-4 655 009
RÖRELSERESULTAT		-566 411	-221 129
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	13
Räntekostnader		-917 613	-1 259 880
Summa finansiella poster		-917 613	-1 259 867
ÅRETS RESULTAT		-1 484 024	-1 480 996

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	298 142 559	300 819 112
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		298 142 559	300 819 112
Summa anläggningstillgångar		298 142 559	300 819 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		86 895	85 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	194 189	187 994
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		281 084	273 911
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 8	1 229 924	1 642 713
<i>Summa kassa och bank</i>		1 229 924	1 642 713
Summa omsättningstillgångar		1 511 008	1 916 624
SUMMA TILLGÅNGAR		299 653 567	302 735 736

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	236 330 000	236 330 000
Fond för yttre underhåll	<u>1 618 688</u>	<u>1 428 688</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	237 948 688	237 758 688
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 691 940	-1 020 944
Årets resultat	<u>-1 484 024</u>	<u>-1 480 996</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-4 175 964	-2 501 940
Summa eget kapital	233 772 724	235 256 748
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9 <u>65 000 000</u>	<u>66 500 000</u>
Summa långfristiga skulder	65 000 000	66 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	91 048	201 489
Skatteskulder	167 824	166 510
Övriga kortfristiga skulder	27 680	29 290
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 10 <u>594 291</u>	<u>581 699</u>
Summa kortfristiga skulder	880 843	978 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	299 653 567	302 735 736

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde (avskrivs). Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

T o m år 2013 tillämpades progressiv avskrivningsmetod avseende avskrivning byggnad.

Fr o m år 2014 tillämpas linjär avskrivningsmetod, beräknat på bokfört värde vid det årets ingång och då kvarvarande antal år av avskrivningstiden.

Markvärdet är ej underlag för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

NOTER

	2017	2016
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 948 280	3 448 212
Hysesintäkter, lokaler	53 696	52 972
Hysesintäkter, garage/parkering	568 250	571 100
Hysesintäkter, förråd	29 480	31 000
	<u>3 599 706</u>	<u>4 103 284</u>
Not 2 Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	307 995	288 012
Hysesintäkter övernattningsrum	12 600	15 800
Övriga ersättningar fr medlemmar	16 000	9 000
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	14 728	13 984
Påminnelseavgifter	420	900
Tidigare avskriven hyresfordran (lokal)	12 192	0
Övriga intäkter	0	2 900
	<u>363 935</u>	<u>330 596</u>

	2017	2016
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	149 875	145 500
Snöröjning/saltning	17 134	19 048
OVK	0	15 000
Hissbesiktning	13 098	6 428
Bevakning/jour	8 799	8 799
Förbrukningsinventarier/material	13 872	5 686
Reparationer och underhåll	262 419	421 016
El, fastighet (inkl lägenheter, som vidaredeb)	377 436	356 080
Värme	345 244	355 029
VA	140 226	141 721
Sophantering/renhållning	65 618	66 436
Försäkringspremier	63 187	56 237
Samfällighetsavgift	16 000	16 000
Fastighets-skatt/avgift	84 648	83 176
	1 557 556	1 696 156
Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Bredband/internet	49 424	49 419
Revisionsarvoden	17 188	17 188
Föreningskostnader	8 227	11 137
Förvaltningsarvode	70 620	68 896
Tilläggstjänster ek förvaltning	13 875	11 956
Administration	5 758	7 517
Övriga förvaltningskostnader	13 180	914
Bankkostnader	4 409	7 159
	182 681	174 186
Not 5 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	92 000	88 600
Sociala avgifter	21 262	19 514
	113 262	108 114
Not 6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	253 497 200	253 497 200
Ingående anskaffningsvärde mark	57 252 800	57 252 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	310 750 000	310 750 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-9 930 888	-7 254 335
Årets avskrivningar enligt plan	-2 676 553	-2 676 553
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-12 607 441	-9 930 888
Bokfört värde byggnader och mark	298 142 559	300 819 112

Not 6, forts

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 097 000	102 097 000
Taxeringsvärde mark	41 163 000	41 163 000
	<u>143 260 000</u>	<u>143 260 000</u>
Fördelning tax.värde bostäder/lokaler		
Bostäder	139 000 000	139 000 000
Lokaler	4 260 000	4 260 000
	<u>143 260 000</u>	<u>143 260 000</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	64 631	63 187
Upplupna el-intäkter	129 558	124 807
	<u>194 189</u>	<u>187 994</u>

Not 8 Kassa och bank

Handkassa	1 544	2 848
Bank, transaktionskonto	1 228 380	1 639 865
	<u>1 229 924</u>	<u>1 642 713</u>

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

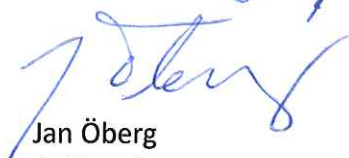
<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u> <u>2017-12-31</u>	<u>Låneskuld</u> <u>2017-12-31</u>	<u>Låneskuld</u> <u>2016-12-31</u>	<u>Villkors-</u> <u>ändringsdag</u>
Swedbank Hypotek	1,06%	15 000 000	15 000 000	2020-03-30
Stadshypotek	1,05%	15 000 000	15 000 000	2019-03-30
Stadshypotek	2,52%	15 000 000	15 000 000	2018-03-30
Stadshypotek	0,98%	15 000 000	0	2021-03-30
Stadshypotek	0,60%	5 000 000	0	2018-03-29
Swedbank Hypotek	-	0	15 000 000	-
Swedbank Hypotek	-	0	6 500 000	-
		<u>65 000 000</u>	<u>66 500 000</u>	

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	74 320 000	74 320 000
------------------------	------------	------------

	2017-12-31	2016-12-31
Not 10		
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 658	0
Upplupen elkostnad	38 395	37 212
Upplupen FV-kostnad	44 417	45 047
Upplupna styrelsearvoden	91 000	88 600
Beräknade upplupna soc avg, styr.arvoden	20 546	19 514
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
Övriga upplupna kostnader	19 572	0
Förutbetalda årsavgifter/hyror	350 203	373 826
	<u>594 291</u>	<u>581 699</u>

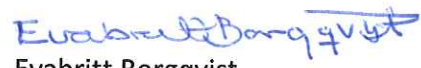
Malmö den 3 / 4 2018



Jan Öberg
Ordförande



Dan Gaffner
Vice ordförande



Evabritt Borgqvist
Kassör



Hans Willberger
Ledamot



Ove Caspersen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 / 4 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsfrun, org.nr 769614-5502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsfrun för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Havsfrun för räkenskapsåret 2017 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 tryggt 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:

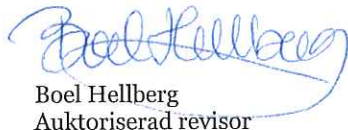
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lund den 6 April 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor