

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen

### Tjäderhönan 2



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tjäderhönan 2

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-01 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Gunvor Maria Elisabet Björk	Ledamot
Joanna H A Gisbert Aramburu	Ledamot
Ajon Srivardhana Kibreab	Ledamot
Anne Irene Sseruwagi	Ledamot
Kurt Anders Jerker Törnblad	Ledamot

Ehsanollah Ghafourian Noroozi	Suppleant
Ekrem Kacanic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Christoffer Werhof	Ordinarie Extern
--------------------	------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tjäderhönan 2	1929	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

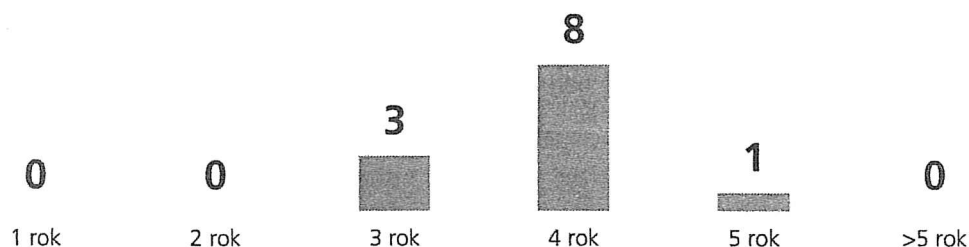
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 703 m<sup>2</sup>, varav 1 136 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 567 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2015	Tvättstuga
Reparation av motor	2015	Ventilation
Anläggningsarbete	2015	Gård
Nya termostater till värmeanläggning	2014	
Klätterställning	2014	
Reparation av värmexlare	2011	Värmeanläggning
Målning av trapphus och sopnedkast	2011	
Tvättning och målning av balkonger	2011	
Drevning och målning av fönster	2010	
Byte av yttertak	2010	
byte av grind till entréport	2010	
Omfogning och målning av fasad	2010	
Spolning avloppsstammar	2009	
rep. av styrventil i pannrum och justering av rörventilar	2009	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ståldörr	2017	Gård
Byte av 22 stycken glasblock på markplan	2017	
Markarbete gård	2017	

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

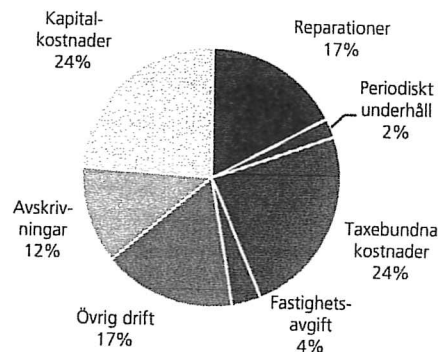
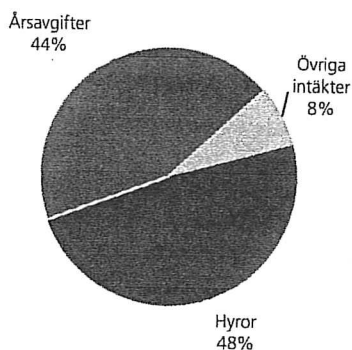
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

#### Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 036 347</b>	<b>828 865</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 720 463	1 569 060
Finansiella intäkter	21	188
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 002
Medlemsinsatser	2 124 975	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	94 453
	<b>3 845 459</b>	<b>1 675 703</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	970 778	972 412
Finansiella kostnader	365 230	495 809
Ökning av kortfristiga fordringar	1 132	0
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	146 950	0
	<b>2 984 090</b>	<b>1 468 221</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 897 716</b>	<b>1 036 347</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>861 369</b>	<b>207 482</b>

\*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**

Byte av fem st gårdsdörrar i mars mån.

Slutförd vattenskada mars- april

Underhållsplan sep Epcon KPA Konsult Magnus Noren .2016-10

Justering av branddörrar källare.

Målning av hissdörrar och ståldörrar i trapphus i dec.

En hyresrätt har omvandlats till bostadsrätt.

**Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelser under året: 5 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18 st

**Flerårsöversikt**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	666	521	619	556
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 411	1 498	1 323	1 369
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 091	11 302	11 302	11 302
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	29	21	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	184	174	214
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	39	32	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	214	291	301	343
Soliditet (%)	51	44	44	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	199	-85	44	€
Nettoomsättning (tkr)	1 601	1 551	1 453	1 40€

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 136 m<sup>2</sup> bostäder och 567 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 409 000	0	0	13 063 500
Upplåtelseavgifter	779 475	0	0	0
Fond för yttre underhåll	365 051	100 000	0	265 051
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 553 526</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>13 328 551</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 181 939	-100 000	-84 928	-997 012
Årets resultat	198 521	198 521	84 928	-84 928
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-983 419</b>	<b>98 521</b>	<b>0</b>	<b>-1 081 940</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 570 108</b>	<b>198 521</b>	<b>0</b>	<b>12 246 611</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	198 521
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 181 939
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 083 418</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 083 418</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 601 341	1 567 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 122	1 320
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 720 463</b>	<b>1 569 060</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-878 838	-925 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 940	-46 715
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-185 955	-185 955
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 156 733</b>	<b>-1 158 367</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>563 730</b>	<b>410 693</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 230	-495 809
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-365 209</b>	<b>-495 621</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>198 521</b>	<b>-84 928</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>198 521</b>	<b>-84 928</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	26 715 625	26 901 580
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 715 625</b>	<b>26 901 580</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>26 715 625</b>	<b>26 901 580</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	8 408	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 904 979	2 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	0	11 936
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 913 387</b>	<b>14 539</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	0	1 036 347
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>1 036 347</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 913 387</b>	<b>1 050 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 629 012</b>	<b>27 952 466</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 188 475	13 063 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	365 051	265 051
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 553 526</b>	<b>13 328 551</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 181 939	-997 012
Årets resultat		198 521	-84 928
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-983 419</b>	<b>-1 081 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 570 108</b>	<b>12 246 612</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	13 735 625	15 235 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 735 625</b>	<b>15 235 625</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		99 697	145 441
Skatteskulder		4 827	0
Övriga skulder		83 356	92 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	135 400	231 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>323 280</b>	<b>470 229</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 629 012</b>	<b>27 952 466</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	757 020	701 696
Hyror bostäder	104 136	201 225
Hyror lokaler momspliktiga	695 846	648 184
Hyror förråd	32 889	10 200
Kabel-TV intäkter	6 620	6 435
Övriga debiterade avgifter	1 500	0
Överlåtelse	3 329	0
Öresutjämning	2	0
	<b>1 601 341</b>	<b>1 567 740</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	119 122	1 320
	<b>119 122</b>	<b>1 320</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 230	28 859
	Fastighetsskötsel beställning	17 298	55 342
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 744	25 535
	Snöröjning/sandning	1 555	0
	Städning entreprenad	21 669	21 350
	Städning enligt beställning	2 875	0
	Hissbesiktning	1 396	1 372
	Bevakning	5 341	4 231
	Gård	2 197	0
	Serviceavtal	25 964	0
	Förbrukningsmateriel	2 457	4 803
		<b>124 725</b>	<b>141 491</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	6 797
	Hyreslägenheter	85 860	1 249
	Gemensamma utrymnen	0	25 043
	Tvättstuga	1 313	0
	Entré/trapphus	129 148	1 568
	Lås	18 410	3 996
	VVS	0	13 276
	Värmeanläggning/undercentral	6 358	47 296
	Ventilation	1 287	11 547
	Elinstallationer	0	11 421
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 439	0
	Hiss	1 619	21 848
	Fasad	0	7 589
	Mark/gård/utemiljö	0	26 235
	Skador/klotter/skadegörelse	16 843	133 240
		<b>262 275</b>	<b>311 106</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	36 083	0
		<b>36 083</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	46 243	49 912
	Värme	214 294	248 072
	Vatten	66 471	66 100
	Sophämtning/renhållning	37 855	37 949
		<b>364 863</b>	<b>402 033</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 180	8 112
	Kabel-TV	17 668	13 261
	Övriga fastighetskostnader	188	188
		<b>35 036</b>	<b>21 561</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 856</b>	<b>49 506</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>878 838</b>	<b>925 697</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Juridiska åtgärder	7 813	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	7 631	9 645
	Föreningskostnader	350	0
	Förvaltningsarvode	40 900	31 097
	Administration	13 744	5 973
	Konsultarvode	21 077	0
		<b>91 940</b>	<b>46 715</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	185 955	185 955
		<b>185 955</b>	<b>185 955</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 672 069	27 672 069
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 672 069</b>	<b>27 672 069</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-770 489	-584 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-185 955	-185 955
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-956 444</b>	<b>-770 489</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 715 625</b>	<b>26 901 580</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 076 594	9 076 594
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 881 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark	9 183 000	7 777 000
		<b>23 064 000</b>	<b>17 577 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	19 000 000	14 895 000
	Lokaler	4 064 000	2 682 000
		<b>23 064 000</b>	<b>17 577 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	1 101	1 080
	Skattefordran	6 162	1 523
	Klientmedel hos SBC	1 897 716	0
		<b>1 904 979</b>	<b>2 603</b>

<b>Not 9</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kabel-TV	0	3 587
	Bredband	0	8 349
		<b>0</b>	<b>11 936</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	265 051	204 274
	Reservering enligt stadgar	100 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	60 777
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>365 051</b>	<b>265 051</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SBAB	1,210 %	4 968 750	4 968 750	2017-04-20
	SBAB	3,440 %	5 000 000	5 000 000	2019-02-15
	SBAB	0,900 %	3 766 875	5 266 875	2017-06-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 735 625</b>	<b>15 235 625</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>13 735 625</b>	<b>15 235 625</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 735 625 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	16 300 000	16 300 000

<b>Not 13</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	Spolning av avloppsstammar
	Markarbete vid cykelställ
	Ny golvmatta i tvättstuga
	Byte av glasblock och ventilationgaller vid husgrund som är trasigt

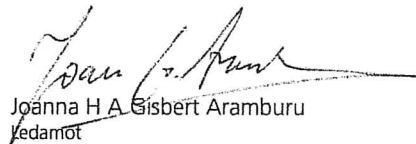
<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	22 578	41 278
	Förutbetalda avgifter och hyror	112 822	134 762
	El	0	3 799
	Värme	0	34 298
	Vatten	0	10 386
	Revisionsarvode extern revisor	0	7 300
		<b>135 400</b>	<b>231 823</b>

## Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 2 15 2017



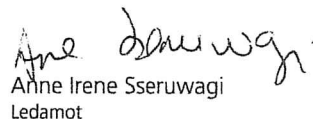
Gunvor Maria Elisabet Björk  
Ledamot



Joanna H.A. Gisbert Aramburu  
Ledamot



Ajon Srivardhana Kibreab  
Ledamot



Anne Irene Sseruwagi  
Ledamot



Kurt Anders Jerker Törnblad  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 15 2017



Christoffer Werhof  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Tjäderhönan 2, org nr 769615-6228

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tjäderhönan 2 för år 2016.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Tjäderhönan 2 för år 2016.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 4 / 5 2017



Christoffer Werhof  
Av föreningen utsedd revisor