

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björken i Höllviken

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2001-01-22 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Höllviken nr.3 Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar Höllviken nr. 3 samfällighetsförening.

##### Styrelsen

Åke Persson	Ordförande
Magnus Andersson	Ledamot
Ingrid Hägglöf	Ledamot
Per Gustafsson	Suppleant
Eva Cedergren	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åke Persson.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

4

**Revisor**

Thomas Anvelid

Ordinarie Extern

Ernst & Young

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Höllviken 6:174	2001	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via direkt el .

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2001 - 2002 och består av 1 flerbostadshus.

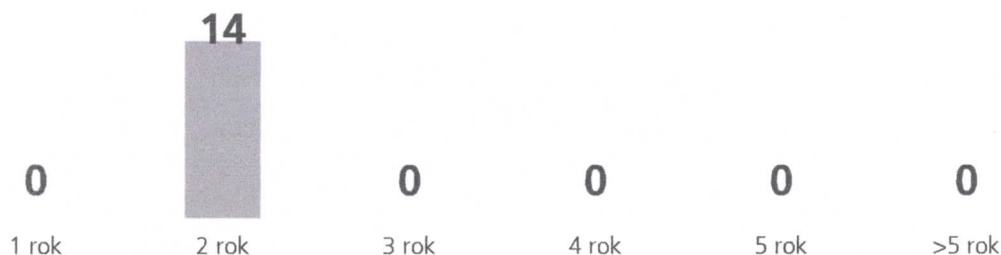
Värdeåret är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 917 m<sup>2</sup>, varav 917 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



**Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

**Planerat underhåll**

**År**

Löpande underhåll samt tätningar a  
fönster där sådant erfordras

2017

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

**Avtal**

**Leverantör**

Ekonomisk förvaltning

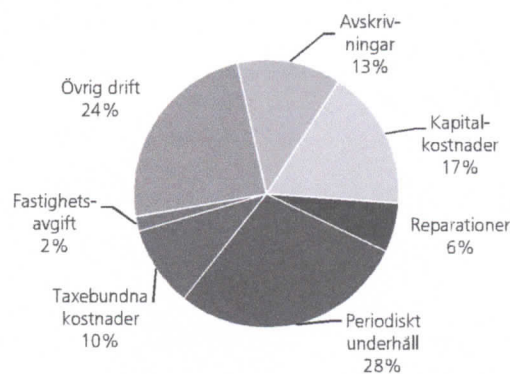
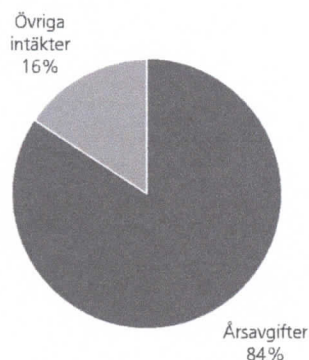
Sveriges BostadsRättscentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>449 865</b>	<b>336 417</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	772 373	743 337
Finansiella intäkter	62	832
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 327
Ökning av kortfristiga skulder	129 349	0
	<b>901 784</b>	<b>750 496</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	688 732	390 572
Finansiella kostnader	166 135	229 096
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	41 939	0
Minskning av långfristiga skulder	1 762	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 380
	<b>898 568</b>	<b>637 048</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>453 081</b>	<b>449 865</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 216</b>	<b>113 448</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.

8

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedvanligt löpande underhåll har utförts. I några lägenheter har vattensador uppkommit vid häftiga regn. Lagning och tätningar har utförts. Underhållsplan gällande framtida underhåll har beställts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17 st  
Tillkommande medlemmar: 5 st  
Avgående medlemmar: 5 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	709	709	675	675
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 851	9 851	9 851	9 851
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	15	15	22
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	68	56	66
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	181	249	324	341
Soliditet (%)	47	48	48	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-208	-1	-196	-99
Nettoomsättning (tkr)*	769	650	619	619

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 917 m<sup>2</sup> bostäder.

\*Nettoomsättningen i flerårsöversikten tidigare år har inte vattenintäkter och överlåtelseintäkter räknats med i nettoomsättningen vilket sker nu under 2016.

## 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	8 837 000	0	0	8 837 000
Fond för yttre underhåll	216 190	45 050	44 601	126 539
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 053 190</b>	<b>45 050</b>	<b>44 601</b>	<b>8 963 539</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-609 510	-45 050	-45 187	-519 273
Årets resultat	-207 519	-207 518	586	-586
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-817 029</b>	<b>-252 568</b>	<b>-44 601</b>	<b>-519 859</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 236 161</b>	<b>-207 518</b>	<b>0</b>	<b>8 443 680</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-207 519
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-564 460
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 050
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-817 029</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-817 029</b>
----------------------------------	-----------------

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

5

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	768 815	693 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 558	49 953
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>772 373</b>	<b>743 337</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-615 398	-308 191
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 493	-43 654
Personalkostnader	Not 6	-12 841	-38 727
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 087	-125 087
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-813 819</b>	<b>-515 659</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-41 446</b>	<b>227 678</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 135	-229 096
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166 073</b>	<b>-228 264</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-207 519</b>	<b>-586</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-207 519</b>	<b>-586</b>

8

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	17 012 803	17 137 890
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 012 803</b>	<b>17 137 890</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>17 012 803</b>			
<b>2016-12-31</b>			
<b>2015-12-31</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	119 895	1 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	4 851
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>119 895</b>	<b>6 794</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		333 201	449 865
SBC klientmedel i SHB		0	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>333 201</b>	<b>449 865</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>453 096</b>			
<b>2016-12-31</b>			
<b>2015-12-31</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>17 465 899</b>			
<b>17 594 549</b>			

8

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 837 000	8 837 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	216 190	126 539
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 053 190</b>	<b>8 963 539</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-609 510	-519 273
Årets resultat		-207 519	-586
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-817 029</b>	<b>-519 859</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 236 161</b>	<b>8 443 680</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 033 000	9 033 000
Övriga långfristiga skulder		0	1 762
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 033 000</b>	<b>9 034 762</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		132 019	20 258
Skatteskulder		581	2 169
Övriga skulder		0	7 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	64 138	86 163
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>196 738</b>	<b>116 107</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 465 899</b>	<b>17 594 549</b>

8



## 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	120 år	120 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	650 064	650 064
	Vattenintäkter	39 984	39 984
	Övriga debiterade avgifter	75 000	0
	Överlåtelse/pantsättning	2 659	0
	Överlåtelse	1 108	3 336
		<b>768 815</b>	<b>693 384</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	3 558	49 953
		<b>3 558</b>	<b>49 953</b>

6

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 250	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 345	0
	Städning entreprenad	0	1 583
	Myndighetstillsyn	1 910	0
	Sophantering	4 878	0
	Serviceavtal	1 566	0
	Förbrukningsmateriel	562	783
		<b>39 511</b>	<b>2 366</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	135 677	1 495
	Gemensamma utrymmen	-135 677	0
	Sophantering/återvinning	11 125	0
	Lås	0	1 344
	VVS	0	4 650
	Elinstallationer	0	2 856
	Huskropp utvändigt	5 005	0
	Balkonger/altaner	0	32 447
	Mark/gård/utemiljö	42 940	42 880
	Skador/klotter/skadegörelse	0	102 663
		<b>59 070</b>	<b>188 335</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	135 677	0
	Entré/trapphus	100 500	0
	Balkonger/altaner	43 088	0
		<b>279 265</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	14 047	13 840
	Vatten	65 811	62 590
	Sophämtning/renhållning	16 041	10 952
		<b>95 899</b>	<b>87 382</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 901	8 604
	Samfällighetsavgift	6 000	4 200
	Bredband	100 000	0
		<b>123 901</b>	<b>12 804</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>17 752</b>	<b>17 304</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>615 398</b>	<b>308 191</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	300	300
	Revisionsarvode extern revisor	5 563	13 500
	Föreningskostnader	1 000	0
	Förvaltningsarvode	24 255	19 404
	Förvaltningsarvoden övriga	5 117	0
	Administration	4 188	10 450
	Konsultarvode	20 070	0
		<b>60 493</b>	<b>43 654</b>

9

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	10 000	36 010
	Sociala kostnader	2 841	2 717
		<b>12 841</b>	<b>38 727</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	125 087	125 087
		<b>125 087</b>	<b>125 087</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 876 708	17 876 708
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 876 708</b>	<b>17 876 708</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-738 818	-613 731
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 087	-125 087
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-863 905</b>	<b>-738 818</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 012 803</b>	<b>17 137 890</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 860 273	2 860 273
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	3 667 000
		<b>16 400 000</b>	<b>14 867 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	16 400 000	14 867 000
		<b>16 400 000</b>	<b>14 867 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	11 004
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	-11 004
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>-11 004</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	15	1 943
	Klientmedel hos SBC	119 880	0
		<b>119 895</b>	<b>1 943</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förvaltningsarvode	0	4 851
		<b>0</b>	<b>4 851</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	126 539	74 375
	Reservering enligt stadgar	45 050	52 164
	Reservering enligt stämmobeslut	44 601	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>216 190</b>	<b>126 539</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,310 %	2 709 000	2 709 000	2021-09-24
	Swedbank	1,710 %	2 709 000	2 709 000	2019-08-23
	Swedbank	0,816 %	3 615 000	3 615 000	Rörligt lån
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 033 000</b>	<b>9 033 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>9 033 000</b>	<b>9 033 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 033 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Löpande underhåll utförs vid behov.

8

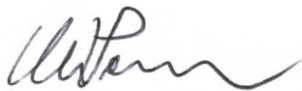
<b>Not 16</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ränta	11 016	28 265
Förutbetalda avgifter	53 122	48 718
EI	0	1 180
Revisionsarvode	0	8 000
	<b>64 138</b>	<b>86 163</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÖLLVIKEN den 20 / 5 2017



Åke Persson  
Ordförande



Magnus Andersson  
Ledamot



Ingrid Hägglöf  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2017  
Ernst & Young



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björken i Höllviken, org.nr 769606-6054

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken i Höllviken 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### 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 revisionssed 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 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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:

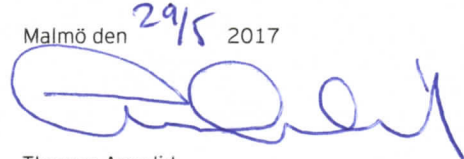
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö den 29/5 2017



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor