

Årsredovisning för
Brf Fågelmannen
716438-4930
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelmannen, 716438-4930, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-15 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
Olof Frödin	Ordförande	2017
Bengt Boström	Ledamot	2017
Johan Wrede	Ledamot	2017
Johan Zetterberg	Ledamot	2017
Tora Friberg	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Ulla Stenfors Virenfeldt		2018
--------------------------	--	------

Ordinarie revisorer

Inge Wennberg		Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Helen Isaksson	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Göran Neckmar		Revisorssuppleant
---------------	--	-------------------

Valberedning

Bengt Hall		Sammanställande
Marianne Green		
Carin Leger		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. (1)

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Zettervall 3 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 71 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1961. Fastighetens adress är Thomanders väg 2.

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 41 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	2	4	33	18

Total tomtarea:	7 233 kvm
Total bostadsarea:	5 831 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Kontraktslängd
Hi3G Access AB	Mast	2018-12-31
LI&A Transport AB	Mast	2018-12-31

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

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 62 518 kr och planerat underhåll för 2 978 506 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-11-03 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 463 000 kr per år.

W

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	3 688	3 624	3 634	3 607	3 584
Årets resultat	-2 590	-66	-3 825	-136	-46
Årets resultat exkl avskrivningar	-1 936	588	-3 171	422	480
Avsättning till underhållsfond	-463	-574	-165	-146	-146
Anspråkstagande av underhållsfond	673	364	1 430	-	-
Resultat efter fondförändringar	-2 380	-276	-2 560	-282	-192
Totalt eget kapital	5 771	8 361	8 428	12 253	12 388
Balansomslutning	33 871	34 834	34 740	39 011	37 481
Soliditet %	17	24	24	31	33
Likviditet %	154	212	155	691	230
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	577	577	577	577	577
Driftskostnad, kr / kvm	290	255	253	293	281
Ränta, kr / kvm	109	123	146	150	157
Snittränta (%)	2,34	2,80	3,33	3,36	3,83
Underhållsfond, kr / kvm	-	36	-	192	167
Lån, kr / kvm	4 646	4 389	4 389	4 472	4 106

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

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna sänktes med 5 %.

Överlåtelser

Under 2016 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 112 medlemmar.
16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 116 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Sappa AB
Perspektiv
Krafringen
Krafringen
Örestads Industribevakning
Bredablick Fastighetspartner
Anticimex
KONE
Klimat- o. Automatikkontroll i Lund

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
SBA (Systematiskt Brandsskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal Ventilation

LE

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	11 148 319	210 323	-2 931 036	-66 137
Disposition enligt föreningsstämma			-66 137	66 137
Avsättning till underhållsfond		463 000	-463 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-673 323	673 322	
Årets resultat				-2 590 224
Vid årets slut	11 148 319	-	-2 786 851	-2 590 224

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 997 174
Årets resultat före fondförändring	-2 590 224
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-463 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	673 323
Summa över/underskott	-5 377 075

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -5 377 075

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

W

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	3 513 595	3 511 772
Övriga rörelseintäkter	2	174 452	112 321
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 688 047	3 624 093
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-4 734 718	-2 032 357
Övriga externa kostnader	6	-140 791	-168 754
Personalkostnader	7	-114 996	-117 276
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-654 304	-654 306
Summa rörelsekostnader		-5 644 809	-2 972 693
Rörelseresultat		-1 956 762	651 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	255	325
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-633 717	-717 862
Summa finansiella poster		-633 462	-717 537
Resultat efter finansiella poster		-2 590 224	-66 137
Årets resultat		-2 590 224	-66 137

LC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	32 311 101	32 960 945
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 460	8 920
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 315 561</u>	<u>32 969 865</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 315 561</u>	<u>32 969 865</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 738	-
Övriga fordringar		205 343	18 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>55 107</u>	<u>108 714</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>262 188</u>	<u>127 034</u>
Kassa och bank	14	<u>1 293 668</u>	<u>1 736 885</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 555 856</u>	<u>1 863 919</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 871 417</u>	<u>34 833 784</u>

hI

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 148 319	11 148 319
Fond för yttre underhåll		-	210 323
Summa bundet eget kapital		<u>11 148 319</u>	<u>11 358 642</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 786 851	-2 931 036
Årets resultat		-2 590 224	-66 137
Summa fritt eget kapital		<u>-5 377 075</u>	<u>-2 997 173</u>
Summa eget kapital		<u>5 771 244</u>	<u>8 361 469</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	<u>27 093 388</u>	<u>25 593 388</u>
Summa långfristiga skulder		<u>27 093 388</u>	<u>25 593 388</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		66 089	242 691
Skatteskulder		-	8 735
Övriga skulder		100	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>940 596</u>	<u>627 501</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 006 785</u>	<u>878 927</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 871 417</u>	<u>34 833 784</u>

W

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-1 956 762
Avskrivningar	654 304
	<u>-1 302 458</u>
Erhållen ränta	255
Erlagd ränta	-633 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>-1 935 920</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-135 155
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	127 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-1 943 217</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>1 500 000</u>
Årets kassaflöde	<u>-443 217</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 736 885</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 293 668</u>

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

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

W

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; inkl ackumulerade standardförbättringar
Inventarier

15-50 år
5 år

K2

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 367 260	3 367 156
Hyror, lokaler	55 083	55 047
Hyror, p-platser/garage	91 252	89 022
Övriga objekt	-	547
Summa	3 513 595	3 511 772

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	94 103	89 206
EI	58 145	-
Överlåtelseavgifter	8 874	7 782
Övriga intäkter	13 329	15 332
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	1
Summa	174 452	112 321

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 908	1 354
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 211	5 610
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 353	1 796
VA & sanitet, installationer	7 546	-
Värme, installationer	-	29 230
Ventilation, installationer	13 453	48 231
EI, installationer	4 323	5 250
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 163	10 676
Hiss	-	4 190
Huskropp	3 015	494
Markytor	12 546	55 856
Vattenskador	-	21 546
Summa	62 518	184 233

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	64 676	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	22 500
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	87 939	988
VA & sanitet, installationer	-	238 064
Ventilation, installationer	88 688	-
EI, installationer	334 605	23 375
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	35 000
Huskropp, fasader	1 337 271	-
Huskropp, övrigt	1 065 327	-
Markytor	-	43 750
Summa	2 978 506	363 677

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	90 028	88 253
Fastighetsförvaltning	217 442	144 439
Städning	-	54 144
Besiktningkostnader	5 716	3 350
Snöröjning	70 550	8 006
Serviceavtal	40 915	35 625
Förbrukningsmaterial	5 827	27 129
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 793	9 018
El	152 662	86 862
Uppvärmning	596 154	585 161
Vatten och avlopp	97 759	100 042
Avfallshantering	138 647	142 868
Fastighetsförsäkring	28 859	28 859
Hussvamp och skadedjursförsäkring	23 095	15 791
Maskin och fordonsförsäkring	-	1 495
Systematiskt brandskyddsarbete	53 079	-
Kabel-TV	36 741	34 977
Internet	118 427	118 428
Summa	1 693 694	1 484 447

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 193	-
Tele och post	4 070	3 946
Förvaltningskostnader	110 506	109 498
Revision	16 875	19 275
Jurist- och advokatkostnader	-	5 938
Bankkostnader	1 080	2 199
IT-tjänster	390	-
Övriga externa tjänster	3 125	26 431
Övriga externa kostnader	3 552	1 467
Summa	140 791	168 754

WJ

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	88 600	89 000
Föreningsvald revisor	2 900	4 500
Summa	91 500	93 500
Sociala avgifter	23 496	23 776
Summa	114 996	117 276

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	649 844	649 846
Maskiner och inventarier	4 460	4 460
Summa	654 304	654 306

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	-	131
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	85	17
Ränteintäkter, skattekonto	170	177
Summa	255	325

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	633 717	716 655
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	1 207
Summa	633 717	717 862

KL

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>	29 193 136	27 718 020
-Byggnader	-	1 475 116
-Standardförbättringar	11 498 715	11 498 715
-Mark	-	-
	<u>40 691 851</u>	<u>40 691 851</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>	-7 730 906	-5 820 784
-Byggnader	-	-1 260 276
-Standardförbättringar	-	-
	<u>-7 730 906</u>	<u>-7 081 060</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-649 844	-554 361
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-	-95 485
	<u>-649 844</u>	<u>-649 846</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-8 380 750</u>	<u>-7 730 906</u>
 Redovisat värde	32 311 101	32 960 945
 <i>Varav</i>		
Byggnader	20 812 386	19 987 114
Mark	11 498 715	11 498 715
Standardförbättringar	-	1 475 116
 Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>83 000 000</u>	<u>55 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	83 000 000	55 000 000
<i>Varav byggnader</i>	46 000 000	29 000 000

NE

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	404 425	404 425
Utgående anskaffningsvärden	404 425	404 425
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-395 505	-391 045
	-395 505	-391 045
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-4 460	-4 460
	-4 460	-4 460
Utgående avskrivningar	-399 965	-395 505
Redovisat värde	4 460	8 920
-Maskiner och inventarier	4 460	8 920

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	35 379
Övriga förutbetalda kostnader	55 107	73 335
	55 107	108 714

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 293 668	1 167 682
Transaktionskonto, Sparbanken Skåne	-	320 475
Transaktionskonto, Sparbanken Skåne	-	248 728
	1 293 668	1 736 885

W

Brf Fågelmannen
716438-4930

Not 15 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 093 388	25 593 388
Förfaller senare än fem år från balansdagen	<u>27 093 388</u>	<u>25 593 388</u>

Not 16 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	<u>27 093 388</u>	<u>25 593 388</u>
Summa	27 093 388	25 593 388

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,57 %	2018-08-27	10 000 000		-	10 000 000
Swedbank	2,01 %	2019-09-25	6 600 000		-	6 600 000
Swedbank	1,55 %	2020-01-24	7 500 000		-	7 500 000
Swedbank	3,35 %	2018-10-25	1 493 388		-	1 493 388
SBAB	1,88 %	2023-09-21	0	1 500 000	-	1 500 000
			<u>25 593 388</u>	<u>1 500 000</u>	-	<u>27 093 388</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	86 651	86 120
Upplupna räntekostnader	66 741	95 766
Förutbetalda intäkter	411 506	281 665
Upplupna driftskostnader	352 524	91 351
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 174	55 599
	<u>940 596</u>	<u>627 501</u>

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	32 653 000	32 653 000
Summa ställda säkerheter	32 653 000	32 653 000

Eventalförpliktelser

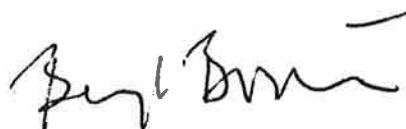
	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	-	-
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

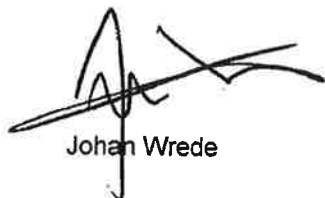
Lund 2017-05-08



Olof Frödin



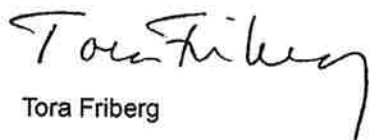
Bengt Boström



Johan Wrede

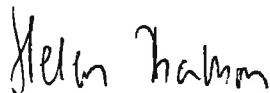


Johan Zetterberg



Tora Friberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-16
Ernst & Young AB



Helen Isaksson
Auktoriserad revisor



Inge Wennberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fågelmannen, org. nr 716438-4930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelmannen för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Fågelmannen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 15 maj 2017

Ernst & Young AB


Helen Isaksson
Auktoriserad revisor


Inge Wennberg
Förtroendevald revisor