

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3



Årsredovisning för
Brf Herrestadsgatan 3
769612-0828
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herrestadsgatan 3, 769612-0828, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
<i>Ordinarie ledamöter</i>		
Christoffer Tengryd	Ordförande	2017
Sebastian Bergdahl	Ledamot	2017
Simon Hillbom	Ledamot	2017
Emma Stenholm	Ledamot	2017
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Dag Lindahl		2017
Disa Wigblad		2017
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Björn Bengtsson	Auktoriserad revisor	2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
<i>Valberedning</i>		
Anette Rosvall		2017

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, var för sig av Sebastian Klasson och Christoffer Tengryd.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herrestad 9 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnad med 16 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Herrestadsgatan 3 A-B i Malmö.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal samt 11 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	4	7	1

Total tomtarea:	921 kvm
Total bostadsarea:	1056 kvm
Total lokalarea:	50 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam t.o.m. 2016-12-31, i QBE sedan 2017-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

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

Under året har föreningen bytt teknisk förvaltare från Wasabi fastighetsförvaltning till SBC.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 19 548 kr och planerat underhåll för 90 994 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Föreningen arbetar med en långsiktig och detaljerad budget på 5 år, samt en långsiktig underhållsplan på 30 år.

Större renoveringar och förbättringar under 2016

- Under året har föreningen köpt in en ny tvättmaskin och torktumlare från Miele och ett nytt torkskåp från PODAB.
- Inköp av återvinningskärlekskåp från SanSac till framsidan.

Diverse övrigt underhåll/aktiviteter

- Målning/lagning av sophusen på framsidan.
- Installerat brandskydd (brandvarnare, släckare och utrymningsskyltar)
- Förbättrat trapphusen med informationstavlor samt nya enhetliga skyltar till postfacken.
- Förbättrat informationskanaler i föreningen: Startat en hemsida www.herrestadsgatan3.se för föreningen samt samlat in kontaktuppgifter till samtliga medlemmar och startat ett nyhetsbrev som utkommer ca 4 ggr per år.
- Trädgårdsgruppen har påbörjat ett förbättringsarbete för trädgården och utemiljön.
- Höst- respektive vårdagar för städning av fastigheten samt gemensamma projekt och korvgrillning.

Planerat underhåll

2017 Spolning av spillvattenledningar

2017 Förbättring av utemiljö/trädgård

2018 Byte av tappvattenledningar (källare och huvudstammar, påverkar ej befintliga badrum eller kök)

2019 OVK

2020 Energideklaration

2020 Rengöring ventilation

2020 Utbyte av en tvättmaskin

2025 Relining spillvattenledningar

2025 Asfaltläggning p-platser

Utfört underhåll

1949 Byggnaden uppfördes

1976 Fjärrvärme installeras i fastigheten

2002 OVK utförd

2006 Sockel målas och trapphus målas om

2007 Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna

2007 Installation av 3-glas fönster i befintliga träramar

2009 Renovering av tvättstugan

2009 Energideklaration utförs av Anticimex

2010 Rengöring av ventilationssystemet

2010 Renovering av takterrass

2010 Parkeringslinjer och staket vid parkering målades om

2011 Renovering av hyreslägenhet

2012 Balkongerna renoverades

2012 Fiberoptiskt bredband installeras

2012 Värmeväxlare renoverades

2012 Spillvattenledning spolades

2012 Föreningens skyddsrum renoverades

2012 Ommålning av ytterdörrar

2013 Ventilation i tvättstuga och hyreslokal renoveras efter OVK

2013-14 Elstamsbyte i fastighet och lägenheter

2015 Takrenovering inkluderande omläggning av taket, omfogning av skorstenar

2015 Nya yttertrappor och ommålning samt renovering av ytterdörrar

2015 Grunden målas

2015 Byte av VVC pump till fjärrvärmecentralen

2015 Installation av rättstopp i avloppssystemet i förebyggande syfte

2016 Byte av tvättmaskin, torktumlare och torkskåp

2016 Återvinningskåp från SanSac uppfört framsidan
2016 Målning/reparation av sophusen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 003	993	978	948	896
Årets resultat	-33	-1 105	-316	7	-23
Årets resultat exkl avskrivningar	155	-916	-128	115	72
Avsättning till underhållsfond	-130	-173	-21	-	-
lanspråkstagande av underhållsfond	91	-	336	-	30
Resultat efter fondförändringar	-72	-1 278	-1	7	7
Totalt eget kapital	12 188	12 221	13 326	13 642	13 635
Balansomslutning	24 201	24 360	24 439	24 817	24 925
Soliditet %	50	50	55	55	55
Likviditet %	237	310	297	275	305
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	797	797	781	718	699
Driftskostnad, kr / kvm	352	294	283	263	247
Ränta, kr / kvm	215	237	316	345	327
Snittränta (%)	2,02	2,20			
Underhållsfond, kr / kvm	261	226	69	354	354
Lån, kr / kvm	10 669	10 764	9 860	9 914	9 968

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 bostadsarean 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

Styrelsen valde att inte höja medlemmarnas avgifter för 2016 eftersom föreningen täcker sitt framtida underhållsarbete de närmsta åren med nuvarande avgifter. Styrelsen arbetar aktivt med att sänka driftskostnader samt lånekostnader genom att förhandla om räntan och rimliga amorteringar. Föreningen har bundit sina lån till förmånliga villkor. Föreningen har inga planerade avgiftshöjningar.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 2 %. Styrelsen har beslutat att inte höja medlemmarnas avgifter för 2017.

Överlåtelse

Under 2016 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 20 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

SBC

Canal Digital

Bredbandsbolaget

E.ON

E.ON

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

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	13 803 125	249 767	-727 097	-1 104 791
Disposition enligt föreningsstämma			-1 104 791	1 104 791
Avsättning till underhållsfond		130 000	-130 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-90 994	90 994	
Årets resultat				-33 125
Vid årets slut	13 803 125	288 773	-1 870 894	-33 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 831 888
Årets resultat före fondförändring	-33 125
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-130 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	90 994
Summa över/underskott	-1 904 019

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 904 019

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	951 107	950 212
Övriga rörelseintäkter	2	51 927	43 193
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 003 034	993 405
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-499 444	-1 565 261
Övriga externa kostnader	6	-90 499	-83 014
Personalkostnader	7	-19 713	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-188 362	-188 363
Summa rörelsekostnader		-798 018	-1 836 638
Rörelseresultat		205 016	-843 233
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	83	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-238 224	-261 582
Summa finansiella poster		-238 141	-261 558
Resultat efter finansiella poster		-33 125	-1 104 791
Årets resultat		-33 125	-1 104 791

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	23 445 533	23 633 895
Summa materiella anläggningstillgångar		23 445 533	23 633 895
Summa anläggningstillgångar		23 445 533	23 633 895
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 015	2 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10 842	16 282
Summa kortfristiga fordringar		13 857	18 692
Kassa och bank	13	741 549	707 655
Summa omsättningstillgångar		755 406	726 347
SUMMA TILLGÅNGAR		24 200 939	24 360 242

38

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 803 125	13 803 125
Fond för yttre underhåll		288 773	249 767
Summa bundet eget kapital		14 091 898	14 052 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 870 894	-727 097
Årets resultat		-33 125	-1 104 791
Summa fritt eget kapital		-1 904 019	-1 831 888
Summa eget kapital		12 187 879	12 221 004
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14,15,17	11 695 000	11 905 000
Summa långfristiga skulder		11 695 000	11 905 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14,15,17	105 000	-
Leverantörsskulder		30 212	103 123
Skatteskulder		1 421	1 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	181 427	129 726
Summa kortfristiga skulder		318 060	234 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 200 939	24 360 242

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	205 016
Avskrivningar	188 362
	<u>393 378</u>
Erhållen ränta	83
Erlagd ränta	-238 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	155 237
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	4 835
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-21 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138 894
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-105 000
Årets kassaflöde	33 894
Likvida medel vid årets början	707 655
Likvida medel vid årets slut	741 549

(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.

Is

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:

Byggnad	100 år
Standardförbättring: fönster	80 år
Standardförbättring: terasser	12,5 år
Standardförbättring: balkonger	40 år

38

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	796 106	796 104
Hyror, bostäder	61 162	59 460
Hyror, lokaler	37 572	37 548
Hyror, p-platser/garage	56 267	57 100
Summa	951 107	950 212

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	39 420	39 720
Överlåtelseavgifter	7 771	2 223
Andrahandsuthyrningsavgifter	369	-
Övriga intäkter	4 353	1 250
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	16	-
Summa	51 929	43 193

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	-	10 713
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 460	5 840
Armaturer, gemensamma utrymmen	901	2 689
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 371	5 094
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 350	-
VA & sanitet, installationer	-	7 216
Värme, installationer	4 843	25 500
EI, installationer	2 874	6 991
Övriga installationer	749	6 806
Markytor	-	2 344
Skadedjur	-	26 250
Summa	19 548	99 443

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	90 994	-
Huskropp, tak	-	1 140 153
Summa	90 994	1 140 153

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	23 278	23 128
Fastighetsförvaltning	37 719	37 827
Städning	2 900	-
Besiktningkostnader	438	-
Snöröjning	4 088	-
Förbrukningsinventarier	38 869	-
Förbrukningsmaterial	14 310	2 891
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 222
El	25 910	27 246
Uppvärmning	128 349	120 621
Vatten och avlopp	38 631	39 653
Avfallshantering	27 184	25 850
Fastighetsförsäkring	5 475	5 475
Kabel-TV	13 192	13 192
Internet	28 559	28 560
Summa	388 902	325 665

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tele och post	1 381	1 114
Förvaltningskostnader	73 628	65 107
Revision	14 375	14 375
Bankkostnader	416	-
Övriga externa tjänster	-	619
Övriga externa kostnader	699	1 799
Summa	90 499	83 014

38

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	15 000	-
Summa	15 000	-
Sociala avgifter	4 713	-
Summa	19 713	-

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	140 173	140 174
Standardförbättringar	48 189	48 189
Summa	188 362	188 363

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	66	11
Ränteintäkter, skattekonto	17	13
Summa	83	24

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	238 224	261 410
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	172
Summa	238 224	261 582

38

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 496 112	13 496 112
-Standardförbättringar	2 094 418	2 094 418
-Mark	9 038 118	9 038 118
	<u>24 628 648</u>	<u>24 628 648</u>
Utgående anskaffningsvärden	24 628 648	24 628 648
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-740 346	-600 172
-Standardförbättringar	-254 407	-206 218
	<u>-994 753</u>	<u>-806 390</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-140 173	-140 174
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-48 189	-48 189
	<u>-188 362</u>	<u>-188 363</u>
Utgående avskrivningar	-1 183 115	-994 753
 Redovisat värde	23 445 533	23 633 895
 <i>Varav</i>		
Byggnader	12 615 593	12 755 766
Mark	9 038 118	9 038 118
Standardförbättringar	1 791 822	1 840 011
 Taxeringsvärden		
Byggnad	8 597 000	7 822 000
Mark	8 102 000	5 302 000
Totalt taxeringsvärde	16 699 000	13 124 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	5 475
Övriga förutbetalda kostnader	10 842	10 807
	<u>10 842</u>	<u>16 282</u>

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	741 549	707 655
	<u>741 549</u>	<u>707 655</u>

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	105 000	3 100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	420 000	8 805 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 275 000	-
	11 800 000	11 905 000

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	11 800 000	11 905 000
Summa	11 800 000	11 905 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,25 %	2017-03-15	1 870 000	-	60 000	1 810 000
Nordea	2,25 %	2018-08-15	735 000	-	-	735 000
Nordea	1,80 %	2021-01-20	3 100 000	-	-	3 100 000
Nordea	1,60 %	2020-01-22	5 200 000	-	-	5 200 000
Nordea	0,90 %	2017-10-16	1 000 000	-	45 000	955 000
			11 905 000	-	105 000	11 800 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	19 713	-
Upplupna räntekostnader	39 829	35 714
Förutbetalda intäkter	80 805	51 874
Upplupna driftskostnader	23 886	28 138
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 194	-
	181 427	129 726

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

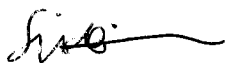
Malmö 2017-04-25



Christoffer Tengryd



Sebastian Bergdahl

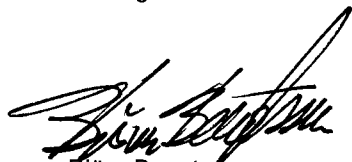


Simon Hillbom



Emma Stenholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-27
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3, org.nr 769612-0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3 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 kassaflöden 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 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 Herrestadsgatan 3 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 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.

38

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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:

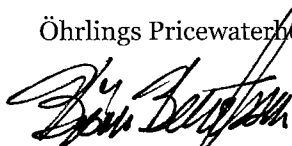
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska
- Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner 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.

Malmö den 27 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

