

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö (716438-6000) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Bostadsrättsförening som är ett privatbostadsföretag ligger i Malmö på adressen Stora Nygatan 53.

Föreningens fastighet är byggd år 1939 och består av en total yta av 2.832 kvm. Fastighetsbeteckningen är Väveriet 31. Säte: Skåne län, Malmö kommun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastigheten består av 17 st lägenheter, samtliga upplåtna. I fastigheten finns också 7st lokaler. I nedanstående tabell specificeras lägenhetsfördelningen på föreningens 17 st lgh:

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> |
|--------------|------------------|
| 2 st | 2 rum och kök |
| 6 st | 3 rum och kök |
| 3 st | 4 rum och kök |
| 2 st | 5 rum och kök |
| 4 st | 6 rum och kök |

Medlemsinformation

Föreningen har 30 medlemmar med bostadsrätt.

Under 2017 har en av husets 17 lägenheter fått en ny delägare. Vi hälsar Nurma Omic välkommen som medlem i föreningen.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-03.

Styrelsen sammansättning under året fram t o m stämman:

| | |
|-------------------|--|
| Mikael Henriksson | Ordförande |
| Camilla Lindvall | Kassör |
| Jan Brandt | Ansvar för drift |
| Nirvan Richter | Ansvar för underhåll |
| Nils-Urban Råwall | Ansvar för underhåll |
| Thomas Höglund | Ansvar för lokaler |
| James Undén | Ansvar för tvättstuga, gästrum och hemsida |

LP Firman tecknas av två styrelsedamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit:

Per Ranstam, PWC, extern revisor

Louise Peters, intern revisor

Reidar Peters, suppleant

Styrelsen har ordet

Väsentliga händelser under året

Butikslokaler

Den 1 mars 2017 startade Galerie Leger sin verksamhet i vår fastighet och därefter har samtliga lokaler varit uthyrda.

Underhåll och renoveringar under året.

- * Renovering av hissmaskineri
- * Renovering av vissa rötskadade fönster
- * Renovering av lokal Galerie Leger
- * Installation av ventilationssystem för Banh Mi och Banh Bao
- * Ny torktumlare
- * Påbörjad renovering av trapphuset inklusive nya stigare till elcentraler i lägenheterna
- * Iordningsställande av gästrum i källaren

Uppdaterad underhållsplan ligger på föreningens hemsida.

LP

Ekonomi

Den sammanlagda skulden till banken uppgick vid årets slut till 27 074 027 kronor. Månadsavgifterna var oförändrade under 2017. I övrigt vänligen se bifogad resultat-och balansräkning. Styrelsen antog i januari 2017 ett ekonomiskt ramverk för riskhantering m m som ligger på föreningens hemsida.

| Flerårsöversikt | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 663 | 2 803 | 2 828 | 2 401 | 2 336 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 444 | 305 | -1 377 | 315 | 160 |
| Balansomslutning, tkr | 50 795 | 48 749 | 49 703 | 48 044 | 47 149 |
| Soliditet, % | 44% | 45% | 44% | 49% | 49% |

| Förändringar i eget kapital | Insatser | Upplåtelseavg | Underh.fond | Bal.resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 874 440 | 299 534 | 398 426 | -1 668 494 | 305 158 |
| Vinstdisposition enl stämmobeslut | | | -79 639 | 384 797 | -305 158 |
| Uttag från underhållsfond | | | -96 733 | | |
| Årets resultat | | | | | 444 024 |
| Belopp vid årets utgång | 22 874 440 | 299 534 | 222 054 | -1 283 697 | 444 024 |

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -1 283 698 |
| Årets resultat | 444 024 |
| Till stämmans förfogande | <u>-839 674</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-------------------|
| Till fond för yttre underhåll överförs | 300 000 |
| Till balanserat resultat överförs | <u>-1 139 674</u> |
| | -839 674 |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | <u>2 663 225</u> | <u>2 803 264</u> |
| Summa rörelseintäkter | | 2 663 225 | 2 803 264 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- Fastighetskostnader | 2 | -1 158 139 | -1 405 124 |
| Övriga externa kostnader | | -47 145 | -72 204 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-539 370</u> | <u>-480 619</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -1 744 654 | -1 957 948 |
| Rörelseresultat | | 918 571 | 845 316 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | | 1 039 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-474 547</u> | <u>-541 197</u> |
| Summa finansiella poster | | -474 547 | -540 158 |
| Resultat efter finansiella poster | | 444 024 | 305 158 |
| Årets resultat | | 444 024 | 305 158 |

LP

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 48 349 644 | 47 802 017 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 25 350 | 42 791 |
| Pågående nyanläggningar | | 931 720 | |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 49 306 714 | 47 844 808 |
| Summa anläggningstillgångar | | 49 306 714 | 47 844 808 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 5 | 44 | 1 287 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 22 095 | 17 403 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 22 139 | 18 690 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | | |
| Kassa och bank | 7 | 1 466 212 | 885 450 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 488 351 | 904 140 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 50 795 065 | 48 748 948 |

LP

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgift | | 23 173 974 | 23 173 974 |
| Fond för yttre underhåll | | 222 055 | 398 426 |
| Summa bundet eget kapital | | 23 396 029 | 23 572 400 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -1 283 698 | -1 668 494 |
| Årets resultat | | 444 024 | 305 158 |
| Summa fritt eget kapital | | -839 674 | -1 363 336 |
| Summa eget kapital | | 22 556 355 | 22 209 064 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 26 824 611 | 25 539 367 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 824 611 | 25 539 367 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kredinstitut | 8 | 249 416 | 255 576 |
| Leverantörsskulder | | 397 164 | 35 610 |
| Övriga skulder | | 407 875 | 459 850 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 359 644 | 249 480 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 414 099 | 1 000 517 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 50 795 065 | 48 748 948 |

20

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samtliga belopp redovisas, om inget annat anges, i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt 200 -årig plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som stäcker sig över 3-50 år som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 501 tkr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 226 534 | 1 226 534 |
| Hysesintäkter lokaler | 1 346 772 | 1 312 087 |
| Övriga intäkter | 89 960 | 264 643 |
| Summa | 2 663 266 | 2 803 264 |

Not 2 Drift - Fastighetskostnader

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och städning | 69 064 | 67 755 |
| Bevakning | 0 | 1 263 |
| Löpande underhåll/Reparationer/Vattenskada | 301 761 | 137 538 |
| Periodiskt underhåll | 0 | 479 638 |
| Uppvärmning | 289 347 | 267 166 |
| El | 47 907 | 48 654 |
| Vatten | 48 723 | 50 680 |
| Sophämtning/Renhållning | 44 363 | 45 435 |
| Gångbanor | 11 626 | 17 089 |
| Portar | 9 774 | 0 |
| Gästrum | 49 416 | 0 |
| Förvaltningskostnader(redovisning) | 53 327 | 53 856 |
| Revisionsarvode | 15 938 | 18 500 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 117 496 | 117 496 |
| Kabel-TV/bredband | 69 728 | 73 447 |
| Försäkring | 27 247 | 24 238 |
| Bankkostnader | 2 423 | 2 370 |
| Summa | 1 158 139 | 1 405 124 |

LP

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 3 Byggnader och mark | | |
| Föreningen äger fastigheten Väveriet 31, Malmö kommun | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 29 084 385 | 29 084 385 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | <u>29 084 385</u> | <u>29 084 385</u> |
| Ingående avskrivningar | -2 034 819 | -1 889 397 |
| Årets avskrivningar | -145 422 | -145 422 |
| Utgående ackumulerad avskrivning byggnader | <u>-2 180 241</u> | <u>-2 034 819</u> |
| Ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde ombyggnader | 12 648 930 | 10 084 810 |
| Årets anskaffning | 1 069 558 | 0 |
| Omklassificering | 0 | 2 564 120 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 591 275 | -1 273 850 |
| Årets avskrivningar | -376 507 | -317 424 |
| Årets återföring avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde ombyggnader | <u>11 750 706</u> | <u>11 057 656</u> |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 9 694 795 | 9 694 795 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | <u>9 694 795</u> | <u>9 694 795</u> |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | 48 349 645 | 47 802 017 |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 45 194 000 kr. Värdeår 1939

| <u>Hustyp</u> | <u>Byggnader</u> | <u>Mark</u> | <u>Totalt</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder/hyreshus | 17 400 000 | 18 200 000 | 35 600 000 |
| Lokaler | 7 200 000 | 2 394 000 | 9 594 000 |
| | <u>24 600 000</u> | <u>20 594 000</u> | <u>45 194 000</u> |

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|----------------|----------------|
| Not 4 Inventarier | | |
| Ingående ackumulerad anskaffningsvärden | 87 205 | 87 205 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>87 205</u> | <u>87 205</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -44 415 | -26 641 |
| Årets avskrivningar | -17 440 | -17 773 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-61 855</u> | <u>-44 414</u> |
| Utgående redovisat värde | 25 350 | 42 791 |

| Not 5 Övriga fordringar | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Skattefordran | 44 | 1 287 |
| Summa | 44 | 1 287 |

| Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Bostadsrätterna | 4 350 | 0 |
| Com hem | 3 990 | 3 911 |
| Länsförsäkringar | 13 755 | 13 492 |
| Summa | 22 095 | 17 403 |

| Not 7 Kassa och Bank | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Kassa | 0 | 34 |
| Handelsbanken 113 939 868 | 1 100 712 | 569 916 |
| Handelsbanken 113 943 288 | 365 500 | 315 500 |
| Summa | 1 466 212 | 885 450 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Lånenummer | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Amortering |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2017-12-31 | | | enl avtal |
| Stadshypotek | 128440 | 0,900 | 2018-01-04 | 3 890 000 | 40 000 |
| Stadshypotek | 957243 | 3,140 | 2019-03-01 | 3 908 945 | 40 612 |
| Stadshypotek | 59933 | 1,800 | 2020-10-30 | 1 312 500 | 37 500 |
| Stadshypotek | 136180 | 0,900 | 2018-03-01 | 4 081 482 | 43 304 |
| Stadshypotek | 900500 | 3,010 | 2018-03-30 | 1 762 500 | 50 000 |
| Stadshypotek | 128448 | 1,650 | 2021-12-30 | 7 743 708 | 0 |
| Stadshypotek | 165424 | 0,900 | 2018-09-07 | 1 490 500 | 38 000 |
| Stadshypotek | 111137 | 1,500 | 2021-09-01 | 2 884 392 | 0 |
| Summa | | | | 27 074 027 | 249 416 |

Långfristiga skulder **26 824 611**

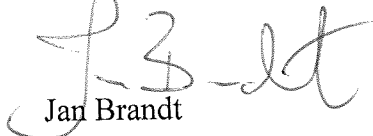
LP Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **25 826 947**

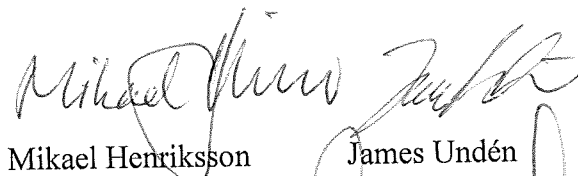
| Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Upplupna räntekostnader | 47 633 | 53 854 |
| Eon | 45 438 | 45 463 |
| VA Syd | 17 439 | 17 039 |
| Bengt Dahlgren | 0 | 4 600 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 249 134 | 128 524 |
| Summa | 359 644 | 249 480 |

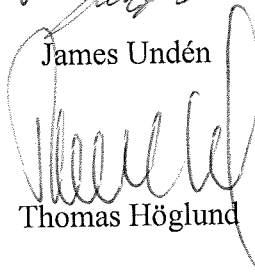
| Not 10 Ställda säkerhet | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån | 33 500 000 | 33 500 000 |

Eventualförpliktelser **Inga** **Inga**

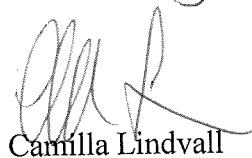
Malmö 2018 - 04-24



Jan Brandt

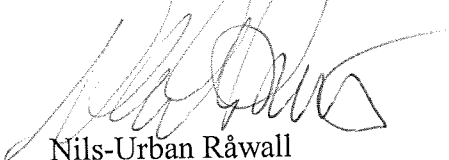

Mikael Henriksson


James Undén


Nirvan Richter


Camilla Lindvall


Thomas Höglund



Nils-Urban Råwall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-07

Internrevisor


Louise Peters

PWC


Per Ranstam

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö, org.nr 716438-6000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö för år 2017

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 eller, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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

LP

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 min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

LP

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:

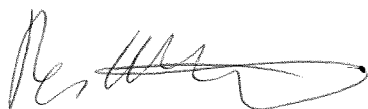
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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, viktiga 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 07 maj 2017



PricewaterhouseCoopers AB
Per Ranstam
Auktoriserad revisor



Louise Peters
Internrevisor