

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Vannagårdsgatan



Årsredovisning för

Brf Vannagårdsgatan

769616-6896

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vannagårdsgatan, 769616-6896, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-11 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

Kristian Sundqvist		Ledamot	2018
Michael Lion		Ledamot	2017
Vivian Petersson	Uttråde	Ledamot	2017
Guzz Zilverframe		Ledamot	2018
Anna-Lovisa Andersson		Ledamot	2018

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Kasper Wirth			2017
Camilla Lorensen			2017
Eva Christiansson			2017

Ordinarie revisorer

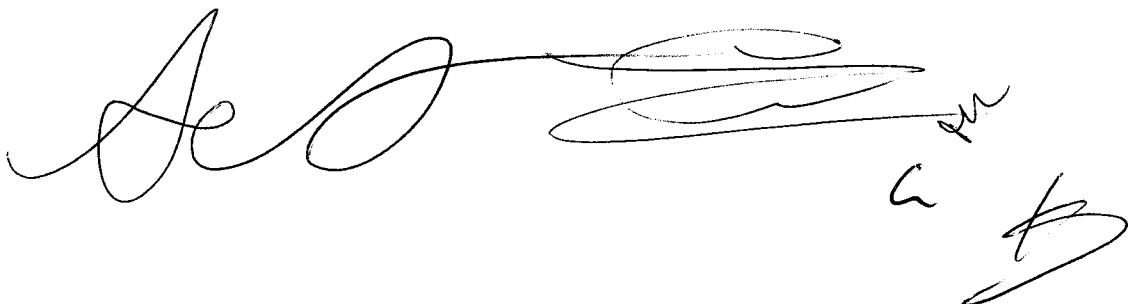
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor		2017
------------------	----------------------	--	------

Valberedning

Camilla Lorensen			2017
Eva Christiansson			2017

Firmateckning

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

The image shows several handwritten signatures in black ink. There are two long, flowing signatures that span across the width of the page, and several smaller, more compact signatures below them. The signatures appear to be those of the board members mentioned in the text above.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vannagården 4 och 5 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Föreningen är även lagfaren ägare till Vannakaret 10 samt Vannahon 2 i Malmö.

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter samt 56 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	32	7	32

Total tomtarea: 8 402 kvm

Total bostadsarea: 6 026 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg 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 472 271 kr och planerat underhåll för 47 125 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 2010-10-02 av Bredablick Förvaltning.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet till 500 00 kr per år.



Müller
55

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	4 331	4 323	4 471	4 309	4 032
Årets resultat	995	-243	137	944	-5 420
Årets resultat exkl avskrivningar	1 753	520	-	-	-
Avsättning till underhållsfond	-500	-500	-500	-346	-346
lanspråkstagande av underhållsfond	47	635	711	-	346
Resultat efter fondförändringar	542	-108	347	598	-5 420
Totalt eget kapital	40 918	39 923	39 706	39 570	36 998
Balansomslutning	95 123	95 227	96 071	97 130	96 403
Soliditet %	43	42	41	41	38
Likviditet %	119	235	252	245	86
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	649	-	-	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	131	116	123	112	116
Ränta, kr / kvm	162	228	276	291	318
Snittränta (%)	1,82	2,51	2,98	3,08	3,26
Underhållsfond, kr / kvm	75	-	22	57	-
Lån, kr / kvm	8 921	9 097	9 273	9 449	9 758

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 12 %. Avseende årsavgifterna för 2017 har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna sedan 2013.

Överlåtelser

Under 2016 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 96 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 97 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Severins

Com Hem

Bixia

Ragn-Sells

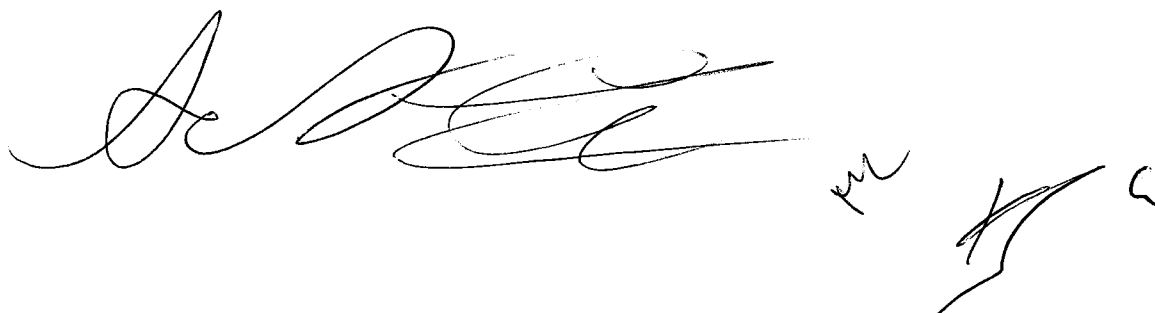
Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

EI-avtal avseende volym

Avfallshantering



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	49 093 402	-	-8 927 004	-243 180
Disposition enligt föreningsstämma			-243 180	243 180
Avsättning till underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 125	47 125	
Årets resultat				994 946
Vid årets slut	49 093 402	452 875	-9 623 059	994 946

Resultatdisposition

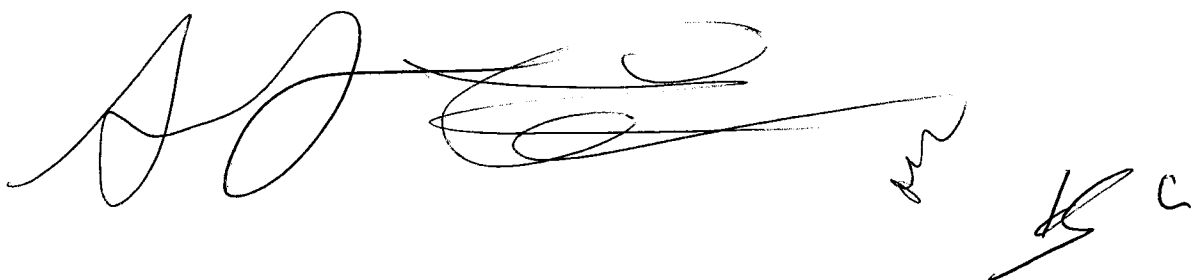
Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 170 184
Årets resultat före fondförändring	994 946
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 125
Summa över/underskott	-8 628 113

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

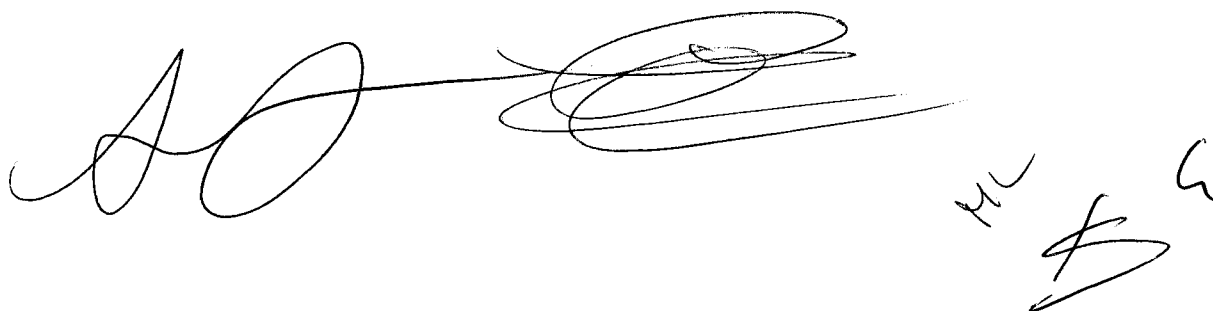
Att balansera i ny räkning **-8 628 113**

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



Resultaträkning

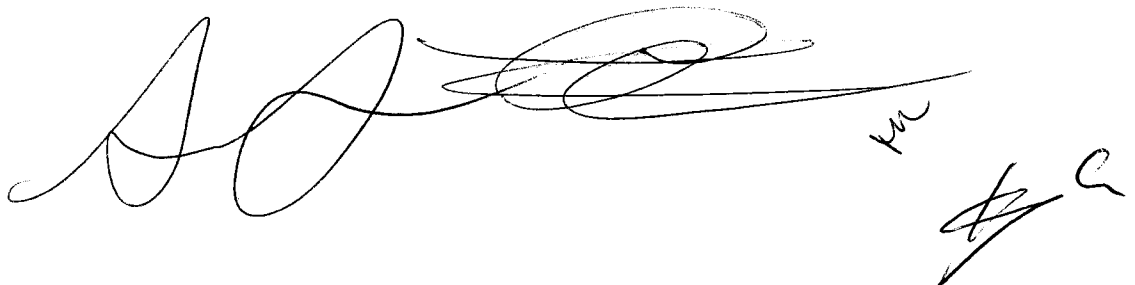
Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	4 239 528	4 219 595
Övriga rörelseintäkter	2	91 696	103 151
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 331 224	4 322 746
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 300 187	-2 090 281
Övriga externa kostnader	6	-197 795	-247 597
Personalkostnader	7	-104 530	-90 549
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-758 487	-763 065
Summa rörelsekostnader		-2 360 999	-3 191 492
Rörelseresultat		1 970 225	1 131 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	888	1 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-976 167	-1 376 371
Summa finansiella poster		-975 279	-1 374 434
Resultat efter finansiella poster		994 946	-243 180
Årets resultat		994 946	-243 180



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and initials 'ML' and 'G' on the right.

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	93 324 440	94 071 609
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 345	13 663
Summa materiella anläggningstillgångar		93 326 785	94 085 272
Summa anläggningstillgångar		93 326 785	94 085 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		86 032	195 619
Övriga fordringar		2 164	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 549	50 345
Summa kortfristiga fordringar		109 745	245 979
Kassa och bank	14	1 686 791	896 081
Summa omsättningstillgångar		1 796 536	1 142 060
SUMMA TILLGÅNGAR		95 123 321	95 227 332



Handwritten signature and initials, including the letters 'K' and 'C'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 093 402	49 093 402
Fond för yttre underhåll		452 875	-
Summa bundet eget kapital		49 546 277	49 093 402
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 623 059	-8 927 004
Årets resultat		994 946	-243 180
Summa fritt eget kapital		-8 628 113	-9 170 184
Summa eget kapital		40 918 164	39 923 218
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	52 698 231	54 819 079
Summa långfristiga skulder		52 698 231	54 819 079
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	1 060 424	-
Leverantörsskulder		44 954	118 593
Skatteskulder		7 538	6 123
Övriga skulder		20 652	16 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	373 358	343 521
Summa kortfristiga skulder		1 506 926	485 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 123 321	95 227 332

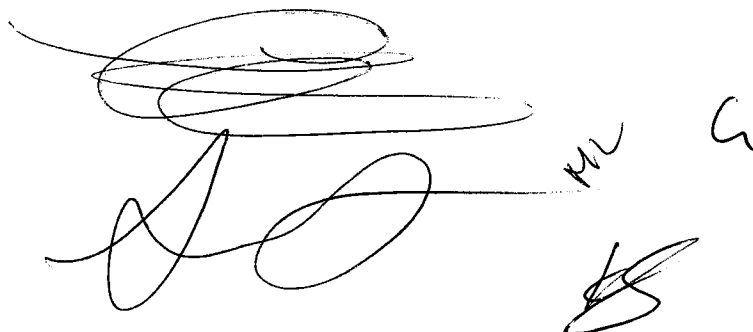
Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and initials 'ML' and 'a' on the right.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	1 970 226
Avskrivningar	758 487
	2 728 713
Erhållen ränta	888
Erlagd ränta	-976 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 753 434
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	136 233
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-38 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 851 134
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-1 060 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 060 424
Årets kassaflöde	790 710
Likvida medel vid årets början	896 081
Likvida medel vid årets slut	1 686 791

(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.



Handwritten signature and initials, including 'ML' and 'G'.

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

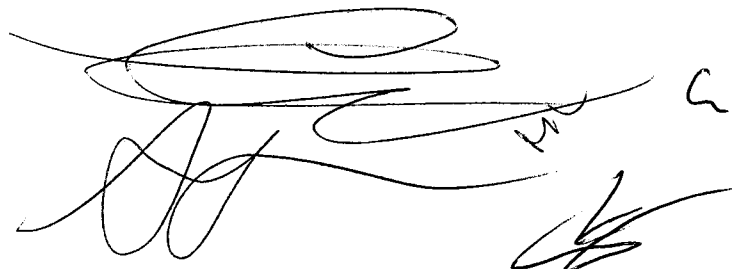
120 år

Markanläggningar

20 år & 30 år

Inventarier och maskiner

5 år



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 609 457	3 595 062
Hyror, bostäder	483 156	481 014
Hyror, p-platser/garage	146 915	143 519
Summa	4 239 528	4 219 595

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	70 125	69 820
Överlåtelseavgifter	9 985	10 008
Övriga intäkter	11 585	20 056
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	3 267
Summa	91 696	103 151

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	166 024	110 095
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 862	35 476
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 595	4 324
VA & sanitet, installationer	21 989	18 346
Värme, installationer	11 415	56 893
Ventilation, installationer	21 047	7 646
El, installationer	12 299	2 334
Övriga installationer	10 000	2 438
Huskropp	95 769	75 457
Markytor	42 063	11 198
Vattenskador	35 000	4 764
Klottersanering	7 313	-
Övrigt	19 895	-
Summa	472 271	328 971

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	74 103
Huskropp, balkonger	-	897 802
Markytor	47 125	88 138
Summa	47 125	1 060 043

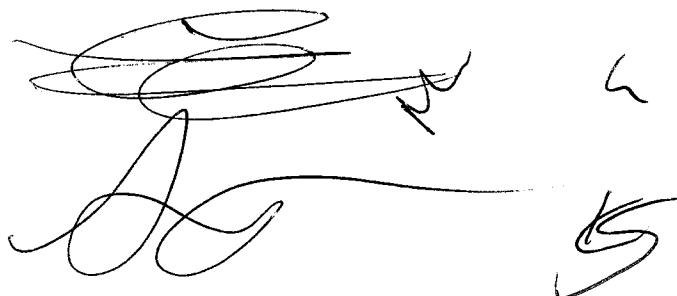
Handwritten signatures and initials, including 'ML' and a large signature.

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	98 904	96 954
Fastighetsförvaltning	111 953	105 117
Snöröjning	81 426	25 913
Förbrukningsinventarier	2 285	-
Förbrukningsmaterial	8 573	25 030
Övriga utgifter för köpta tjänster	45 553	17 694
El	53 765	52 405
Uppvärmning	-	4 184
Vatten och avlopp	193 123	191 139
Avfallshantering	98 196	95 855
Fastighetsförsäkring	29 829	29 829
Kabel-TV	57 184	57 148
Summa	780 791	701 268

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 699	2 325
Reklam och PR	-	600
Tele och post	16 784	15 729
Förvaltningskostnader	149 215	154 716
Revision	17 500	11 978
Jurist- och advokatkostnader	-	7 500
Bankkostnader	1 246	1 494
IT-tjänster	4 363	4 467
Övriga externa tjänster	886	47 634
Övriga externa kostnader	6 102	1 154
Summa	197 795	247 597



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	66 800	66 750
Övriga arvoden	1 000	2 700
Löner till anställda	11 900	-
Summa	79 700	69 450
Sociala avgifter	24 830	21 099
Summa	104 530	90 549

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	671 440	671 440
Markanläggningar	75 729	75 729
Maskiner och inventarier	11 318	15 896
Summa	758 487	763 065

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	874	1 940
Ränteintäkter, skattekonto	14	-3
Summa	888	1 937

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	976 102	1 373 115
Räntekostnader för kortfristiga skulder	65	3 256
Summa	976 167	1 376 371



Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	76 986 320	76 986 320
-Mark	17 814 813	17 814 813
-Markanläggningar	2 070 907	2 070 907
	<u>96 872 040</u>	<u>96 872 040</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>96 872 040</u>	<u>96 872 040</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 450 165	-1 778 725
-Markanläggningar	-350 266	-274 537
	<u>-2 800 431</u>	<u>-2 053 262</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-671 440	-671 440
-Årets avskrivning på markanläggning	-75 729	-75 729
	<u>-747 169</u>	<u>-747 169</u>
Utgående avskrivningar	<u>-3 547 600</u>	<u>-2 800 431</u>
Redovisat värde	93 324 440	94 071 609
<i>Varav</i>		
Byggnader	73 864 715	74 536 155
Mark	17 814 813	17 814 813
Markanläggningar	1 644 912	1 720 641
Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>51 200 000</u>	<u>49 473 000</u>
Totalt taxeringsvärde	51 200 000	49 473 000
<i>Varav byggnader</i>	<u>37 800 000</u>	<u>38 200 000</u>

Handwritten signatures and initials, including a large scribble and the letters 'ML' and 'LJ'.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	79 476	79 476
	<u>79 476</u>	<u>79 476</u>
Årets anskaffningar		
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	79 476	79 476
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-65 813	-49 917
	<u>-65 813</u>	<u>-49 917</u>
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-11 318	-15 896
	<u>-11 318</u>	<u>-15 896</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-77 131	-65 813
Redovisat värde	2 345	13 663
-Maskiner och inventarier	2 345	13 663

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkring	-	29 829
Övriga förutbetalda kostnader	21 549	20 516
	<u>21 549</u>	<u>50 345</u>

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 675 767	885 057
Placeringskonto, SEB	11 024	11 024
	<u>1 686 791</u>	<u>896 081</u>

Not 15 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 060 424	1 060 424
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 241 696	4 241 696
Förfaller senare än fem år från balansdagen	48 456 535	49 516 959
	<u>53 758 655</u>	<u>54 819 079</u>

Not 16 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	53 758 655	54 819 079
Summa	53 758 655	54 819 079

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,74 %	170928	14 604 135		353 476	14 250 659
SEB	1,46 %	200928	14 604 144		353 476	14 250 668
SEB	1,16 %	211028	14 604 160		353 472	14 250 688
SEB	1,22 %	190928	11 006 640		-	11 006 640
			54 819 079	-	1 060 424	53 758 655

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	4 197	5 881
Förutbetalda intäkter	326 056	290 212
Upplupna driftskostnader	15 875	33 621
Upplupna revisionsarvoden	15 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 230	1 307
	373 358	343 521

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	68 170 000	68 170 000
Summa ställda säkerheter	68 170 000	68 170 000


Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'su' and 'L' on the right.

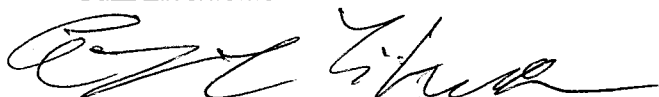
Underskrifter

Malmö 2017-06-18


Kristian Sundqvist


Michael Lion

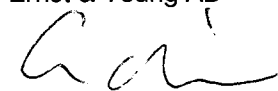
Guzz Zilverframe



Anna-Lovisa Andersson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-06-19. Den avser från standardutvärderingen
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Vannagårdsgatan org.nr 769616-6896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vannagårdsgatan 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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 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 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 tryggsamt 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 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 räkenskaper. 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.

Anmärkning

Styrelseledamöter har under året varit med och fattat beslut i en fråga som berör dem själva. Detta strider mot jävsreglerna i föreningslagen och föranleder en anmärkning i revisionsberättelsen. Då händelsen inte har föranlett någon ekonomisk skada för föreningen så påverkar förhållandet inte vårt uttalande om ansvarsfrihet enligt ovan.

Protokollen från styrelsemötena innehåller brister som gör att det inte går att bedöma om styrelsens ledamöter har fullgjort samtliga sina skyldigheter enligt föreningens stadgar samt föreningslagen. Jag kan dock konstatera att föreningen inte drabbats av någon ekonomisk skada till följd av förfarandet. Således påverkas inte mitt uttalande om ansvarsfrihet ovan.

Malmö den 18 juni 2017

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

