

ÅRSREDOVISNING

FÖR

TÅGABACKENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

716406-8939

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåller kallelse till stämma 2017-05-10

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Tågabackens bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsens säte: Skåne län, Helsingborg kommun

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1982-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-10 hos bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Helsingborg Mars 13.

Föreningens gatuadresser: Karl X Gustavs Gata 25 A-B, 254 38 Helsingborg och Tågagatan 28-32, 28 A-E, 254 39 Helsingborg.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde.

Vår förening har ett kassaflöde på 248 kr/kvm under 2016 och budgeterat 188 kr/kvm för 2017. Avsättningen enligt underhållsplan är f.n. 104 kr/kvm. Vår förening har därmed en god och stabil ekonomi.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Marcus Svensson	Ordförande	2017
Gunilla Olsson	Ledamot	2017
Malcolm Höök	Ledamot	2018
Billy Ellman	Ledamot	2018
Björn Edman	Suppleant	2017
Ingemar Tengelin	Suppelant	2018
Martin Landgren	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Anders Callert med Tomas Malm som revisorssuppleant.

Valberedning

Kirsten Kronholm
Anita Johansson

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Anderssons Fastighetsförvaltning i Hbg AB har svarat för fastighetsskötsel, städning samt trädgårdsskötsel.

Information om fastigheten

Fastigheten Helsingborg Mars 13 har en tomtareal om 2 266 kvm.
Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 1982-1983, fastigheten stod färdig för inflyttning den 1 februari 1983. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1983. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 1 flerbostadshus innehållande 61 lägenheter och 2 lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns även en gemensamhetslokal med fullt utrustat kök, som kan disponeras av medlemmarna till fest eller liknande. Dessutom finns två gästrum för uthyrning till medlemmarna samt en motionslokal.

Den totala boytan uppgår till 5 021 kvm bostadsarea. Lokalytan är 515 kvm.

Lägenhetsfördelning:

29 stycken 2 rum och kök
19 stycken 3 rum och kök
12 stycken 4 rum och kök
1 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-04-19. 35 medlemmar var närvarande och 28 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har haft sommarfest och julfest. Föreningen har också införskaffat ett pingisbord som medlemmarna kan nyttja.

Utfört underhåll

Det planerade ventilationsbytet har genomförts under året med en OVK-kontroll av samtliga lägenheter.

Nya bord och stolar har köpts in till festlokal.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 80 (81) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. I stycken överlåtelser har ägt rum 2016.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.
Prisbasbeloppet år 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades ej under 2016, någon avgiftshöjning för 2017 är inte planerad. Årsavgiften är f.n. 544 kr/kvm.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	3 655	3 241	3 241	3 130	3 133
Årets resultat	1 202	-894	602	497	82
Totalt eget kapital	7 178	5 975	6 870	6 268	5 771
Balansomslutning	19 474	18 541	19 820	19 481	19 578
Soliditet	36,8%	32,2%	34,7%	32,2%	29,5%
Bokfört värde, byggn/mark	18 818	18 953	19 088	19 223	19 499
Taxeringsv., byggn/mark	92 650	77 315	77 315	77 315	68 618
Taxeringsvärde, byggnader	50 766	45 367	45 367	45 367	44 670
Årsavgift, kr/kvm	544	544	544	525	525
Bankskuld	11 712	12 021	12 329	12 663	12 973
Bankskuld kr/kvm	2 333	2 394	2 455	2 522	2 584
Belåningsgrad	13%	16%	16%	16%	19%
Amortering under året	309	308	334	310	275
Kassaflöde, kr/kvm	248	160	159	146	148
Avsättning yttre fond, kr/kvm	104	84	84	81	81

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Årsavgift kr/kvm = årsavgift bostäder + kabel-TV avg + kommunal fastigh.avg + fast VA-avg / bostadsarea

Bankskuld kr / kvm boyta

Belåningsgrad = bankskuld / taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar / kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll / kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

Eget kapital

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 845 273	2 582 659	1 442 021	-894 626
Disp. enl. stämmobeslut			-894 626	894 626
Avsättning yttre fond		575 000	-575 000	
Årets resultat				1 202 582
Belopp vid årets utgång	2 845 273	3 157 659	-27 605	1 202 582

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	547 395
Avsättning till yttre fond enligt underhållsfond	-575 000
Årets resultat	1 202 582
Summa	1 174 977

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 174 977
Summa	1 174 977

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 655 211	3 241 790
Summa rörelseintäkter		3 655 211	3 241 790
Rörelsekostnader			
Drift	2	-1 707 152	-1 679 070
Löpande underhåll	3	-274 098	-302 116
Periodiskt underhåll	4	0	-1 609 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-168 304	-168 304
Summa rörelsekostnader		-2 149 554	-3 759 240
Rörelseresultat		1 505 657	-517 450
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 075	-377 611
Resultat efter finansiella poster		1 202 582	-895 061
Resultat före skatt		1 202 582	-895 061
Skatt på årets resultat		0	435
Årets resultat		1 202 582	-894 626

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

18 818 389

18 953 351

Inventarier, verktyg och installationer

7

30 418

63 760

Summa materiella anläggningstillgångar

18 848 807

19 017 111

Summa anläggningstillgångar

18 848 807

19 017 111

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1

437

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

69 003

79 796

Summa kortfristiga fordringar

69 004

80 233

Kassa och bank

9

556 225

-555 874

Summa omsättningstillgångar

625 229

-475 641

SUMMA TILLGÅNGAR

19 474 036

18 541 470

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 845 273	2 845 273
Fond för yttre underhåll		3 157 659	2 582 659
Summa bundet eget kapital		6 002 932	5 427 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-27 605	1 442 021
Årets resultat		1 202 582	-894 626
Summa fritt eget kapital		1 174 977	547 395
Summa eget kapital		7 177 909	5 975 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	11 404 536	11 712 536
Summa långfristiga skulder		11 404 536	11 712 536
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	308 000	308 000
Leverantörsskulder		294 854	251 050
Skatteskulder		872	9 914
Övriga skulder		34 441	33 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	253 425	251 398
Summa kortfristiga skulder		891 592	853 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 474 036	18 541 470

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt linjär plan 100 år. I bokslutsår 2014 upprättades en rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 200 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas		
Byggnader	200 år	linjär

Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att bokslutsårets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning 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 10.279.569 tkr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgift från bostadsrätter	2 512 846	2 512 846
Årsavgifter från lokaler	101 620	101 620
Hysesintäkter, lokaler	363 933	365 926
Kabel-TV avgift	85 746	85 746
Kommunal fastighetsavgift	75 821	75 821
Fast VA-avgift	57 720	57 720
Bilplatser	6 000	6 000
Övriga objekt	10 502	5 171
Överlåtelse och pantförskrivelser	6 873	17 339
Del av försäljning, Tågagatan 30, lgh 29	424 284	0
Övriga intäkter	9 867	13 602
Summa	3 655 212	3 241 791

Not 2 Drift

	2016	2015
El	136 305	130 608
Uppvärmning	345 938	362 494
Vatten och avlopp	119 709	119 282
Avfallshantering	112 316	97 173
Snörenhållning	29 086	17 260
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	7 763	0
Brandskydd	1 056	13 739
Fastighetsförsäkring	44 211	42 518
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	113 853	118 968
Kabel TV	38 782	86 696
Bredband	2 242	4 484
Fastighetsskötsel	415 859	323 346
Entrémattor	19 531	7 500
Förbrukningsinventarier/material	73 210	97 186
Övriga förvaltningskostnader	23 017	25 351
Underhållsplan	844	15 313
Extern revisor	6 423	6 640
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	39 057	38 906
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	90 258	87 366
Administrativa kostnader	6 494	2 924
Medlemskap bostadsrätterna	6 070	6 070
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	60 000	60 000
Intern revisor återföring tidigare års reservering	-1 000	0
Sociala avgifter arvode	16 127	15 245
Summa	1 707 151	1 679 069

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2016	2015
Löpande underhåll och reparationer	109 925	70 652
Löpande underhåll, installationer	141 655	174 741
Löpande underhåll, fastighet utvändigt	22 519	56 723
Summa	274 099	302 116

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat och beräknat enligt föreningens underhållsplan.

	2016	2015
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	0	1 537 250
Planerat Uh/Rep Installationer hissar	0	72 500
Summa	0	1 609 750

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning byggnader	134 962	134 962
Avskrivning installationer	33 342	33 342
	168 304	168 304

Föreningen använder från och med 2014 en 200 årig linjär avskrivningsplan.
Byggnader skrivs av till och med år 2132
installationer skrivs av till och med år 2017

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	27 563 156	27 563 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 563 156	27 563 156
Ingående avskrivningar	-11 772 605	-11 637 643
Årets avskrivningar	-134 962	-134 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 907 567	-11 772 605
Utgående redovisat värde	15 655 589	15 790 551
Taxeringsvärden byggnader	50 766 000	45 367 000
Taxeringsvärden mark	41 884 000	31 948 000
	92 650 000	77 315 000
Bokfört värde byggnader	15 655 589	15 790 551
Bokfört värde mark	3 162 800	3 162 800
	18 818 389	18 953 351

Fastighetsbeteckningar: Helsingborg Mars 13
Marken innehas med äganderätt.
Nybyggnadsår/värdeår: 1983
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 7 Inventarier, verktyg och installation

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	709 043	709 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	709 043	709 043
Ingående avskrivningar	-645 283	-611 941
Årets avskrivningar	-33 342	-33 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-678 625	-645 283
Utgående redovisat värde	30 418	63 760

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 674	44 211
Förutbetald Kabel-TV	9 770	9 693
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 559	25 892
Summa	69 003	79 796

Not 9 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	555 874

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,20	2017-02-01	2 500 000	0
Stadshypotek	1,20	2017-02-02	1 885 750	0
Stadshypotek	3,63	2017-04-30	2 300 000	0
Stadshypotek	4,91	2018-01-30	343 361	274 700
Stadshypotek	1,18	2018-06-30	3 000 000	0
Stadshypotek	2,79	2026-12-30	1 683 425	33 300
			11 712 536	308 000

Kortfristig del av långfristig skuld 308 000 kronor (308 000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 11 202 675 kronor (11 235 975 kronor).

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
	29 020 000	29 020 000
	29 020 000	29 020 000
Eventualförpliktelser:		
	0	0
	0	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen räntekostnad	8 563	3 772
Förutbetalda avgifter och hyror	237 862	233 655
Upplupet arvode extern revision	7 000	7 140
Upplupen kostnad sophämtning	0	2 397
Övriga upplupna kostnader	0	4 434
Summa	253 425	251 398

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Framtida underhåll:

Renovering av föreningens gym och flytt av gästrum Karl X Gustavs gata kommer ske under året.

Föreningen kommer under 2017 sätta upp en grind från gården ut mot Karl X Gustavs gata.

Helsingborg 2017-03-29



Marcus Svensson



Gunilla Olsson



Billy Ellman



Malcom Höök

Min revisionsberättelse har lämnats 12/4-2017



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tågabacken org.nr. 716406 - 8939

Rapport om årsredovisningen

Ombudanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tågabacken för räkenskapsåret 2016.

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

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

Grundläggande förhållanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom

oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lag och andra föreskrifter

Ombudanden

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

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

Grundläggande förhållanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisionsmål och motiver

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 12 april 2017

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR