

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Rabatten



Årsredovisning för

Brf Rabatten

746000-1899

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 Rabatten, 746000-1899, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och brf lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Adrieana Mohamad	Ordförande	2017
Richard Asterland	Ledamot	2017
Arthur Reglund	Ledamot	2017
Martin Löfgren	Ledamot	2017
Christoffer Hansson	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Roaa Alwandi		2017
--------------	--	------

Ordinarie revisorer

Lars Johansson, BoRevision AB	Revisor	2017
-------------------------------	---------	------

Valberedning

Eva Lindgren		2017
--------------	--	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rabatten 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Lönngatan 44 A-F.

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1,5 rok	2,5 rok	4 rok
29	12	1

Total tomtarea: 1 930 kvm

Total bostadsarea: 2 239 kvm

Total lokalarea: 285 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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 23 371 kr och planerat underhåll för 0 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 2016-06-02 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 56 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 721	1 746	1 643	1 617	1 598
Årets resultat	154	6	-69	-129	-176
Avsättning till underhållsfond	-56	-53	-53	-53	-
lanspråkstagande av underhållsfond	-	173	100	117	-
Resultat efter fondförändringar	98	126	-22	-66	-144
Totalt eget kapital	-581	-736	-742	-673	-544
Balansomslutning	6 697	5 515	5 650	5 721	6 007
Soliditet %	-9	-13	-13	-12	-9
Likviditet %	208	340	309	339	284
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	646	639	627	615	615
Årsavgift för lokal, kr / kvm	782	774	759	744	744
Driftskostnad, kr / kvm	334	308	320	336	352
Ränta, kr / kvm	35	61	62	63	104
Snittränta (%)	1,41	2,62	-	-	-
Underhållsfond, kr / kvm	46	23	71	90	128
Lån, kr / kvm	2 506	2 338	2 390	2 419	2 447

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm (samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm) har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- (och lokalarea) 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 2016 då avgifterna höjdes med 1 %.

Avseende årsavgifterna för 2017 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 1 % from 1 april 2017.

Överlåtelse

Under 2016 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Sydantenn Tele AB

KS Städ & fönsterputs

E.ON

E.ON

Örestads bevakning AB

Klottres Fiende no 1

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Städavtal

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

Klotteravtal

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	93 616	59 284	-894 464	5 999
Disposition enligt föreningsstämma			5 999	-5 999
Avsättning till underhållsfond		56 000	-56 000	
Årets resultat				154 140
Vid årets slut	93 616	115 284	-944 465	154 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-888 465
Årets resultat före fondförändring	154 140
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-56 000
Summa över/underskott	-790 325

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-790 325**

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>
Årsavgifter och hyror	1	1 676 268	1 657 874
Övriga rörelseintäkter	2	44 301	88 528
		<u>1 720 569</u>	<u>1 746 402</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-23 371	-111 857
Planerat underhåll	4	-	-172 875
Fastighetsavgift/skatt		-69 156	-64 450
Driftskostnader	5	-774 471	-713 090
Övriga kostnader	6	-218 740	-155 032
Personalkostnader	7	-181 296	-159 517
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-212 279	-212 278
		<u>-1 479 313</u>	<u>-1 589 099</u>
Rörelseresultat		<u>241 256</u>	<u>157 303</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	2 146	3 478
Räntekostnader	10	-89 262	-154 782
Resultat efter finansiella poster		<u>154 140</u>	<u>5 999</u>
Resultat före skatt		<u>154 140</u>	<u>5 999</u>
Årets resultat		<u>154 140</u>	<u>5 999</u>

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	4 098 222	4 303 896
Inventarier, verktyg och installationer	12	11 010	17 615
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		602 500	-
		<u>4 711 732</u>	<u>4 321 511</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 711 732</u>	<u>4 321 511</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		73	32 335
Övriga fordringar		152	4 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49 146	43 614
		<u>49 371</u>	<u>80 312</u>
Kassa och bank	14	1 935 655	1 113 499
Summa omsättningstillgångar		<u>1 985 026</u>	<u>1 193 811</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 696 758</u>	<u>5 515 322</u>

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>			
Insatser		93 616	93 616
Underhållsfond		115 284	59 284
		<u>208 900</u>	<u>152 900</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-888 465	-1 014 404
Årets resultat		154 140	5 999
Avsättning till underhållsfond		-56 000	-52 935
lanspråkstagande av underhållsfond		-	172 875
		<u>-790 325</u>	<u>-888 465</u>
Summa eget kapital		<u>-581 425</u>	<u>-735 565</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	6 325 000	5 900 000
		<u>6 325 000</u>	<u>5 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		637 382	97 968
Medlemmarnas reparationsfond		13 510	13 510
Skatteskulder		6 522	3 054
Övriga skulder		3 632	3 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	292 137	232 502
		<u>953 183</u>	<u>350 887</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 696 758</u>	<u>5 515 322</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	241 256	157 301
Avskrivningar	212 280	212 278
	453 536	369 579
Erhållen ränta	2 146	3 478
Erlagd ränta	-89 263	-154 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	366 419	218 275
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	30 941	-485
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	602 297	-9 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	999 657	208 161
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-602 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-602 500	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	500 000	-
Amortering av låneskulder	-75 000	-131 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	425 000	-131 250
Årets kassaflöde	822 157	76 911
Likvida medel vid årets början	1 113 498	1 036 587
Likvida medel vid årets slut	1 935 655	1 113 498

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

- Komponent; Tak och fasad	33 år
- Komponent; Elomläggning	25 år
- Komponent; Relining	20 år
- Komponent; Avfuktare	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 446 312	1 430 126
Årsavgifter, lokaler	222 756	220 548
Hyror, lokaler	7 200	7 200
Summa	1 676 268	1 657 874

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	14 433	6 672
Andrahandsuthyrningsavgift	16 445	28 957
Övriga intäkter	10 743	8 072
Försäkringsersättningar	-	44 823
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	2 680	4
Summa	44 301	88 528

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 861	22 983
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	8 743
VA & sanitet, installationer	6 908	15 149
Värme, installationer	7 031	2 338
El, installationer	4 537	6 135
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 034	3 769
Övriga installationer	-	984
Huskropp	-	4 240
Vattenskador	-	30 680
Klottersanering	-	16 836
Summa	23 371	111 857

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	172 875
Summa	-	172 875

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförvaltning	-	21 178
Städning	53 928	15 556
Bevakningskostnader	1 163	1 163
Snöröjning	19 463	-
Serviceavtal	11 747	6 306
Förbrukningsinventarier	-	2 795

Förbrukningsmaterial	22 219	9 170
El	40 459	37 313
Uppvärmning	381 828	368 637
Vatten och avlopp	129 033	127 068
Avfallshantering	45 816	56 462
Fastighetsförsäkring	26 087	25 834
Kabel-TV	42 728	41 608
Summa	774 471	713 090

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 180
Kostnader för transportmedel	1 704	651
Resekostnader	544	46
Reklam och PR	226	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 630	578
Tele och post	3 675	3 178
Förvaltningskostnader	103 899	95 083
Revision	9 525	8 350
Jurist- och advokatkostnader	44 859	30 488
Bankkostnader	2 155	1 952
Stämpelskatt	2 175	-
IT-tjänster	3 436	2 093
Övriga externa tjänster	38 019	3 744
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 250	5 250
Övriga externa kostnader	1 643	2 439
Summa	218 740	155 032

Not 7 Arvoden

Föreningen har haft 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	66 000	43 000
Övriga arvoden	65 667	39 904
Löner till anställda	7 819	42 415
Summa	139 486	125 319
Sociala avgifter	43 198	31 167
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-807	615
Pensionskostnader	-581	2 416
Summa	181 296	159 517

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	205 674	205 672
Maskiner och inventarier	6 605	6 606
Summa	212 279	212 278

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 126	3 477
Ränteintäkter, skattekonto	20	1
Summa	2 146	3 478

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	89 253	154 719
Räntekostnader för kortfristiga skulder	9	63
Summa	89 262	154 782

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 238 171	6 238 171
-Mark	124 600	124 600
	<u>6 362 771</u>	<u>6 362 771</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>6 362 771</u>	<u>6 362 771</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 058 875	-1 853 203
	<u>-2 058 875</u>	<u>-1 853 203</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-205 674	-205 672
	<u>-205 674</u>	<u>-205 672</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 264 549	-2 058 875
Redovisat värde	4 098 222	4 303 896
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 973 622	4 179 296
Mark	124 600	124 600
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 400 000	16 000 000
Lokaler	1 590 000	1 645 000
Totalt taxeringsvärde	19 990 000	17 645 000
<i>Varav byggnader</i>	13 546 000	12 269 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	314 908	314 908
	<u>314 908</u>	<u>314 908</u>
Årets anskaffningar	-	-
	<u>314 908</u>	<u>314 908</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-297 293	-290 687
	<u>-297 293</u>	<u>-290 687</u>
Årets avskrivningar	-6 605	-6 606
-Maskiner och inventarier	<u>-6 605</u>	<u>-6 606</u>
	<u>-303 898</u>	<u>-297 293</u>
Utgående avskrivningar		
Redovisat värde	11 010	17 615
-Maskiner och inventarier	11 010	17 615

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	26 754	26 087
Övriga förutbetalda kostnader	22 392	17 527
	<u>49 146</u>	<u>43 614</u>

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 933 079	761 743
Transaktionskonto, Handelsbanken	2 576	350 104
Transaktionskonto, Länsförsäkringar	-	1 652
	<u>1 935 655</u>	<u>1 113 499</u>

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	6 325 000	5 900 000
Summa	6 325 000	5 900 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,52 %	191230	5 900 000	-	75 000	5 825 000
Handelsbanken	1,45 %	191201	0	500 000	-	500 000
			<u>5 900 000</u>	<u>500 000</u>	<u>75 000</u>	<u>6 325 000</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	86 737	57 825
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	122 139	93 519
Upplupna driftskostnader	71 466	72 357
Upplupna revisionsarvoden	9 000	8 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 795	701
	292 137	232 502

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 345 000	6 305 000
Summa ställda säkerheter	6 345 000	6 305 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

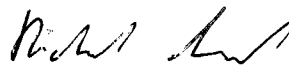
Malmö 2017-4-21



Adrieana Mohamad
Ordförande



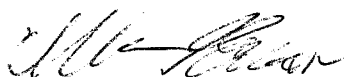
Arthur Reglund



Richard Asterland



Martin Löfgren



Christoffer Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-4-26



Lars Johansson
BoRevision AB
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rabatten, org.nr. 746000-1899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rabatten för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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 revisorssed 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 de 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. De 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 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 lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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 revisorssed 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.

Revisorns ansvar

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:

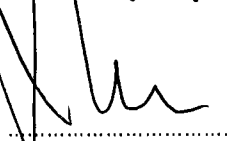
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Malmö den 26/4 2017



Lars Johansson

BoRevision AB

