

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsförening Skvadronen 20



Årsredovisning för
Bostadsrättsförening Skvadronen 20
769609-1383
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter och redovisningsprinciper
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Sida

1
5
6
8
9
15

8

N.O
J.S
M.H
M.B
M.F

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skvadronen 20, 769609-1383, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-05 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>
Mattias Alhem	Ordförande	2017
Märtha Bonnevier	Sekreterare	2017
Julia Fryklund	Kassör	2017
Magdalena Sjöstrand Öhrfelt	Ledamot	2017
Rickard Andersson	Ledamot	2017
Nicklas Olsson	Ledamot	2017
Gitte Volk	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Erica Lindstedt		2017
Amelie Pålsson		2017
Inger Blom		2017

Ordinarie revisorer

Thomas Anvelid		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2017

Valberedning

Erica Lindstedt		2017
Amelie Pålsson		2017
Inger Blom		2017

Firmateckning

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

Handwritten signatures and initials: MBS, JA, MA, and others.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ulla 8 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 28 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheten är belägen på Skvadrongatan 20, 217 49 Malmö.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok
13 st	3 st	8 st	4 st

Total bostadsarea:	1347 kvm
Total lokalarea:	95 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa t o m 2016-12-31, i QBE sedan 2017-01-01. 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 25 991 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 2014-03-27 av Energi & VVS utveckling AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 213 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak och avloppsstammar, vilka utgör de största posterna i underhållsplanen.

Under året har styrelsen bland annat genomfört följande åtgärder

- Lyckats avhysa Olas VVS från källarlokalen i gårdshuset.
- Lyckats få in den obetalda hyresfordran från Olas VVS.
- Fullbordat en gårdsdag på våren och en på hösten.
- Anordnat julmys.
- Påbörjat systematisk brandskyddsarbete (SBA) och till följd av detta köpt sex brandsläckare som monterats på strategiskt valda platser.
- Föreningen har haft vattenskada i våtrum mellan första och andra våningen i gathuset. Renovering sköttes via försäkringsbolaget. Föreningen fick betala självrisk samt ersättning för ökad elförbrukning för avfuktare i de båda lägenheterna.
- Föreningen har skrivit avtal med Riksbyggen för att sköta upphandling och senare projektledning av förestående renovering av tak, fönster och fasad.

9

OF N.O MB
MA SA
my

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2016 med efterföljande konstituerande möte. Inga motioner hade inkommit till årsstämman. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit fem protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten och en kontinuerlig dialog via mail.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 085	1 079	1 040	1 005	1 004
Årets resultat	43	-6	-195	-43	-35
Årets resultat exkl avskrivningar	252	202	14	76	62
Avsättning till underhållsfond	-213	-51	-51	-51	-42
lanspråkstagande av underhållsfond	-	-	-	-	32
Resultat efter fondförändringar	-170	-57	-246	-94	-77
Totalt eget kapital	19 570	19 527	19 524	19 729	18 725
Balansomslutning	26 909	26 905	27 062	28 493	27 591
Soliditet %	73	73	72	69	68
Likviditet %	405	398	380	1 113	467
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	778	778	744	721	702
Driftskostnad, kr / kvm	338	306	421	356	362
Ränta, kr / kvm	153	146	220	240	235
Snittränta (%)	3,07	2,91			
Underhållsfond, kr / kvm	487	304	268	233	226
Lån, kr / kvm	4 966	5 028	5 077	5 953	6 002

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 1 %.

Överlåtelser

Under 2016 har tre överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.
Fyra tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Fyra avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 31 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Solman

Canal Digital

E.On

E.On

Ekonomisk förvaltning

Städavtal

Kabel-TV

EI-avtal avseende volym

Fjärrvärme

6

MB

NA

KA
CJ

JF

ME

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	19 995 888	438 402	-900 494	-6 447
Disposition enligt föreningsstämma			-6 447	6 447
Avsättning till underhållsfond		213 000	-213 000	
Föregående års avsättning enligt stämmobeslut		51 246	-51 246	
Årets resultat				43 048
Vid årets slut	19 995 888	702 648	-1 171 187	43 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-958 187
Årets resultat före fondförändring	43 048
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-213 000
Summa över/underskott	-1 128 139

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 128 139

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

9

MB
N.O. JF,
Gj. JSE
MA KA

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	1 047 360	1 069 860
Övriga rörelseintäkter	2	36 803	8 894
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 084 163	1 078 754
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-513 481	-581 106
Övriga externa kostnader	6	-99 626	-85 457
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-208 530	-208 531
Summa rörelsekostnader		-821 637	-875 094
Rörelseresultat		262 526	203 660
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	514	640
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-219 992	-210 747
Summa finansiella poster		-219 478	-210 107
Resultat efter finansiella poster		43 048	-6 447
Årets resultat		43 048	-6 447

D

MA
SF
MB
Ba
JLG

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	25 859 207	26 067 737
Summa materiella anläggningstillgångar		25 859 207	26 067 737
Summa anläggningstillgångar		25 859 207	26 067 737
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	38 160
Övriga fordringar		66 342	115 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 783	8 032
Summa kortfristiga fordringar		74 125	161 417
Kassa och bank	13	975 472	716 747
Summa omsättningstillgångar		1 049 597	878 164
SUMMA TILLGÅNGAR		26 908 804	26 945 901

8

MS
 DF
 MA KA - OPG
 MS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 995 888	19 995 888
Fond för yttre underhåll		702 648	438 402
Summa bundet eget kapital		20 698 536	20 434 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 171 187	-900 494
Årets resultat		43 048	-6 447
Summa fritt eget kapital		-1 128 139	-906 941
Summa eget kapital		19 570 397	19 527 349
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	7 079 213	7 167 308
Summa långfristiga skulder		7 079 213	7 167 308
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	82 428	82 428
Leverantörsskulder		41 720	32 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	135 046	136 331
Summa kortfristiga skulder		259 194	251 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 908 804	26 945 901

6

MB
 ANH
 R2
 MSO
 JMF

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	262 526
Avskrivningar	208 530
	471 056
Erhållen ränta	514
Erlagd ränta	-219 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	251 578
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	86 982
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	8 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346 820
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-88 095
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88 095
Årets kassaflöde	258 725
Likvida medel vid årets början	716 747
Likvida medel vid årets slut	975 472

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningsstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

8

OF NO MB
NA RA MG
MSE

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 SEK 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

100 år

Markanläggningar

20 år

4

Handwritten signatures and initials: MB, RR, MS, and a large signature.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 047 660	1 047 660
Hyror, lokaler	300	22 200
Summa	1 047 960	1 069 860

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	2 216	6 669
Övriga intäkter	34 651	2 225
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-64	-
Summa	36 803	8 894

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 025	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 413	-
VA & sanitet, installationer	-	22 275
El, installationer	-	2 238
Huskropp	1 309	8 500
Vattenskador	2 244	-
Summa	25 991	33 013

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	7 423
Markytor	-	1 964
Övrigt	-	97 505
Summa	-	106 892

8

NO NA RA
JA MB
MS

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	37 934	37 624
Städning	26 100	28 667
OVK	25 221	-
Förbrukningsinventarier	1 373	-
Förbrukningsmaterial	2 160	4 015
El	24 313	26 480
Uppvärmning	231 942	218 971
Vatten och avlopp	61 371	59 264
Avfallshantering	33 141	25 378
Fastighetsförsäkring	15 702	14 806
Systematiskt brandskyddsarbete	2 394	-
Kabel-TV	25 839	25 628
Internet	-	368
Summa	487 490	441 201

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Frakter och transporter	-	349
Tele och post	2 059	2 470
Förvaltningskostnader	67 028	64 632
Revision	15 350	11 562
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	810	-
Jurist- och advokatkostnader	7 750	4 250
Bankkostnader	1 250	2 194
IT-tjänster	776	-
Övriga externa kostnader	4 603	-
Summa	99 626	85 457

g

MB
LIA ER JM
OF GP

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	171 717	171 718
Markanläggningar	36 813	36 813
Summa	208 530	208 531

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	63	-
Ränteintäkter, skattekonto	451	640
Summa	514	640

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	219 916	210 747
Räntekostnader för kortfristiga skulder	76	-
Summa	219 992	210 747

8

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page:

- Large handwritten number: 4430
- Handwritten initials: MA, RA, and a large signature.
- Handwritten initials: W.B. and J.P.
- Handwritten initials: M.B.

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	17 638 729	17 638 729
-Mark	8 632 000	8 632 000
-Markanläggningar	736 250	736 250
	27 006 979	27 006 979
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärden	27 006 979	27 006 979
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-810 397	-638 679
-Markanläggningar	-128 845	-92 032
	-939 242	-730 711
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-171 717	-171 718
-Årets avskrivning på markanläggning	-36 813	-36 813
	-208 530	-208 531
Utgående avskrivningar	-1 147 772	-939 242
Redovisat värde	25 859 207	26 067 737
<i>Varav</i>		
Byggnader	16 656 615	16 828 332
Mark	8 632 000	8 632 000
Markanläggningar	570 592	607 405
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 400 000	16 800 000
Lokaler	243 000	282 000
Totalt taxeringsvärde	21 643 000	17 082 000
<i>Varav byggnader</i>	11 243 000	10 082 000

8

Handwritten signatures and initials: MB, JA, SA, and a large signature.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	1 316	-
Övriga förutbetalda kostnader	6 467	8 032
	7 783	8 032

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	618	5 000
Transaktionskonto, Handelsbanken	974 854	75 457
Transaktionskonto, Handelsbanken (Cymko)	-	636 290
	975 472	716 747

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	82 428	82 428
Förfaller 2-5 år från balansdagen	329 712	329 712
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 749 501	6 837 596
	7 161 641	7 249 736

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	7 161 641	7 249 736
Summa	7 161 641	7 249 736

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	4,05 %	2017-01-30	3 843 340		73 671	3 769 669
Stadshypotek	1,00 %	2017-09-29	1 438 894		14 424	1 424 470
Stadshypotek	1,80 %	2020-01-30	1 967 502		-	1 967 502
			7 249 736	-	88 095	7 161 641

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	15 210	15 431
Förutbetalda intäkter	63 332	75 457
Upplupna driftskostnader	43 495	-
Upplupna revisionsarvoden	11 000	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 009	36 943
	135 046	136 331

8

MB

Handwritten signatures and initials: MB, JA, MS, GA, PA, M.O, N.A.

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000
Summa ställda säkerheter	9 500 000	9 500 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Malmö 2017-04-28

Mattias Alhem

Märtha Bonnevier

Julia Fryklund

Magdalena Sjöstrand Öhrfelt

Rickard Andersson

Nicklas Olsson

Gitte Volk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-09
Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsförening Skvadronen 20, org.nr 769609-1383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Skvadronen 20 för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Skvadronen 20 för år 2016-01-01 - 2016-12-31 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 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 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
- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

9/5 2017

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

