

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Häggen



Årsredovisning för

Brf Häggen

746000-2178

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 Häggen, 746000-2178, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-08-01 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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Fredrik Karlsson	Ordförande	2017
Emil Svensson	Ledamot	2017
Hannes Arkander	Ledamot	2017
Martin Clauson	Ledamot	2017
Herman Gustafsson	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Inger Assarsson	2017
Tomas Lindner	2017
Jonas Axelsson	2017

Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserade revisorer
-----------------------------	-------------------------

Valberedning

Pär Ottosson	Sammanställande
Zoran Sredojevic	
Jill Sundqvist	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Poppeln 6 och 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 60 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adress är Eslövsgatan 9 samt samt Nobelvägen 62.

Föreningen upplåter 60 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
1	44	8	4	2	1

Total tomtarea: 1 649 kvm

Total bostadsarea: 3 415 kvm

Total lokalarea: 66 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 122 098 kr och planerat underhåll för 2 156 593 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 2015-02-27 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 566 000 kr per år.

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	2 154	2 030	2 017	2 006	1 997
Årets resultat	-1 880	78	-3 323	17	291
Årets resultat exkl avskrivningar	-1 651	307	-3 094	408	519
Avsättning till underhållsfond	-566	-547	-138	-138	-185
Anspråkstagande av underhållsfond	949	164	920	33	114
Resultat efter fondförändringar	-1 496	-305	-2 541	75	220
Totalt eget kapital	-2 963	-1 084	-1 162	2 162	1 982
Balansomslutning	9 159	4 528	5 323	4 914	5 677
Soliditet %	-32	-24	-22	44	35
Likviditet %	509	129	170	129	329
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	423	423	423	423	415
Årsavgift för lokal, kr / kvm	683	683	683	683	669
Driftskostnad, kr / kvm	324	326	295	292	269
Ränta, kr / kvm	21	23	26	33	36
Snittränta (%)	0,65	1,53	1,59	5,04	3,77
Underhållsfond, kr / kvm	-	110	-	225	195
Lån, kr / kvm	3 216	1 435	1 634	631	952

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 stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2016 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 4 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 71 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Com Hem

Atlantis Städ & Sanering i Malmö

E.ON

E.ON

Örestads Industriebekämpning

Anticimex

Klötters Fiende

Anticimex

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städavtal

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandsskyddsarbete)

Klotteravtal

Skadedjursbekämpning

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	162 000	2 100 000	383 062	-3 806 646	77 999
Disposition enligt föreningsstämma				77 999	-77 999
Upplösning uppskrivningsfond		-60 000		60 000	
Avsättning till underhållsfond			566 000	-566 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-949 062	949 062	
Årets resultat					-1 879 555
Vid årets slut	162 000	2 040 000	-	-3 285 585	-1 879 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 668 648
Årets resultat före fondförändring	-1 879 555
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-566 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	949 062
Summa över/underskott	-5 165 141

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-5 165 141
-----------------------------------	-------------------

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	1 491 073	1 491 071
Övriga rörelseintäkter	2	663 122	538 667
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 154 195	2 029 738
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-3 403 682	-1 407 085
Övriga externa kostnader	6	-226 423	-132 450
Personalkostnader	7	-102 882	-104 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-228 890	-228 889
Summa rörelsekostnader		-3 961 877	-1 872 765
Rörelseresultat		-1 807 682	156 973
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	551	306
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-72 424	-79 280
Summa finansiella poster		-71 873	-78 974
Resultat efter finansiella poster		-1 879 555	77 999
Årets resultat		-1 879 555	77 999

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	3 480 541	3 704 681
Inventarier, verktyg och installationer	12	24 146	28 896
Summa materiella anläggningstillgångar		3 504 687	3 733 577
Summa anläggningstillgångar		3 504 687	3 733 577
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 273	325
Övriga fordringar		3 778	6 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 751	45 394
Summa kortfristiga fordringar		50 802	52 552
Kassa och bank	14	5 603 507	741 928
Summa omsättningstillgångar		5 654 309	794 480
SUMMA TILLGÅNGAR		9 158 996	4 528 057

12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 000	162 000
Uppskrivningsfond		2 040 000	2 100 000
Fond för yttre underhåll		-	383 062
Summa bundet eget kapital		2 202 000	2 645 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 285 586	-3 806 646
Årets resultat		-1 879 555	77 999
Summa fritt eget kapital		-5 165 141	-3 728 647
Summa eget kapital		-2 963 141	-1 083 585
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	11 016 250	4 996 250
Summa långfristiga skulder		11 016 250	4 996 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	180 000	180 000
Leverantörsskulder		562 666	79 043
Skatteskulder		5 759	4 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	357 462	351 428
Summa kortfristiga skulder		1 105 887	615 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 158 996	4 528 057

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-1 807 682
Avskrivningar	228 890
	-1 578 792
Erhållen ränta	551
Erlagd ränta	-72 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 650 665
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 750
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	490 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 158 421
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	6 200 000
Amortering av låneskulder	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 020 000
Årets kassaflöde	4 861 579
Likvida medel vid årets början	741 928
Likvida medel vid årets slut	5 603 507

(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.



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; inkl ackumulerade standardförbättringar	20-31 år
Uppskrivningar	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 446 025	1 446 023
Årsavgifter, lokaler	45 048	45 048
Summa	1 491 073	1 491 071

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	94 426	-
Uppvärmning	526 212	515 749
Överlåtelseavgifter	11 094	12 225
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 197	742
Övriga intäkter	11 193	9 957
Summa	663 122	538 673

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	24 679	17 119
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 543
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 611	6 448
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 331	575
VA & sanitet, installationer	28 603	10 731
Värme, installationer	9 088	-
El, installationer	8 702	9 929
Markytor	-	4 580
Vattenskador	42 201	46 474
Klottersanering	1 883	9 516
Summa	122 098	109 915

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	226 500	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	50 938
VA & sanitet, installationer	1 930 093	-
Huskropp, tak	-	75 000
Huskropp, övrigt	-	38 000
Summa	2 156 593	163 938

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	81 450	80 200
Fastighetsförvaltning	97 444	95 624
Städning	63 408	65 294
Sotning	4 888	-
Besiktningsskostnader	12 544	-
Serviceavtal	3 440	1 875
Förbrukningsinventarier	1 411	39 104
Förbrukningsmaterial	13 224	17 149
Övriga utgifter för köpta tjänster	-738	5 016
El	54 628	54 443
Uppvärmning	485 170	456 378
Vatten och avlopp	122 797	118 274
Avfallshantering	59 383	63 344
Fastighetsförsäkring	17 231	17 231
Systematiskt brandskyddsarbete	14 635	14 126
Kabel-TV	33 704	44 666
Internet	60 372	60 390
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	118
Summa	1 124 991	1 133 232

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tele och post	4 808	4 568
Förvaltningskostnader	97 228	91 246
Revision	15 250	13 750
Jurist- och advokatkostnader	5 133	7 125
Bankkostnader	100 179	1 261
Övriga externa tjänster	3 125	13 125
Övriga externa kostnader	700	1 375
Summa	226 423	132 450

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	77 525	77 875
Föreningsvald revisor	-	999
Övriga arvoden	999	999
Summa	78 524	79 873
Sociala avgifter	24 358	24 468
Summa	102 882	104 341

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	124 090	124 089
Uppskrivning	60 000	60 000
Markanläggningar	40 050	40 050
Maskiner och inventarier	4 750	4 750
Summa	228 890	228 889

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	526	296
Ränteintäkter, skattekonto	25	10
Summa	551	306

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	72 424	79 280
Summa	72 424	79 280

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	3 460 077	493 800
-Standardförbättringar		2 966 277
-Uppskrivningar	3 000 000	3 000 000
-Mark	154 200	154 200
-Markanläggningar	801 011	801 011
Utgående anskaffningsvärden	7 415 288	7 415 288
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 410 100	-493 800
-Standardförbättringar		-1 792 211
-Uppskrivningar	-900 000	-840 000
-Markanläggningar	-400 507	-360 457
	-3 710 607	-3 486 468
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-124 090	-
-Årets avskrivning på standardförbättringar		-124 089
-Årets avskrivningar på uppskrivning	-60 000	-60 000
-Årets avskrivning på markanläggning	-40 050	-40 050
	-224 140	-224 139
Utgående avskrivningar	-3 934 747	-3 710 607
 Redovisat värde	3 480 541	3 704 681
 <i>Varav</i>		
Byggnader	925 887	-
Mark	154 200	154 200
Standardförbättringar		1 049 977
Uppskrivningar	2 040 000	2 100 000
Markanläggningar	360 454	400 504
 Taxeringsvärden		
Bostäder	40 200 000	30 589 000
Lokaler	537 000	562 000
Totalt taxeringsvärde	40 737 000	31 151 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>23 548 000</i>	<i>21 638 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	288 148	288 148
Utgående anskaffningsvärden	288 148	288 148
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-259 252	-254 502
	-259 252	-254 502
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-4 750	-4 750
	-4 750	-4 750
Utgående avskrivningar	-264 002	-259 252
Redovisat värde	24 146	28 896
-Maskiner och inventarier	24 146	28 896

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	17 231
Övriga förutbetalda kostnader	28 751	28 163
	28 751	45 394

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	268	268
Transaktionskonto, Handelsbanken	5 602 837	740 908
Transaktionskonto, Swedbank	402	752
	5 603 507	741 928

Not 15 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	180 000	180 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	720 000	720 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 296 250	4 276 250
	11 196 250	5 176 250

Not 16 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	11 196 250	5 176 250
Summa	11 196 250	5 176 250

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,60 %	Rörligt	3 500 000	6 200 000	-	9 700 000
Stadshypotek	0,80 %	Rörligt	1 676 250	-	180 000	1 496 250
			5 176 250	6 200 000	180 000	11 196 250

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	102 882	104 341
Upplupna räntekostnader	1 420	-
Förutbetalda intäkter	144 136	150 021
Upplupna driftskostnader	78 093	67 270
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 931	17 296
	357 462	351 428

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Styrelsen har beslutat att förändra årsavgifterna med 5 % den 1 april 2017.

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 242 000	6 408 980
Summa ställda säkerheter	11 242 000	6 408 980

Eventualförpliktelser

<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Malmö 2017-05-05



Fredrik Karlsson
Ordförande



Hannes Arkander



Herman Gustafsson

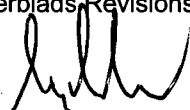


Emil Svensson



Martin Clauson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-10
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor, FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Häggen, org.nr 746000-2178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häggen 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 revisionssed 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. 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 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 3

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Häggen för år 2016 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

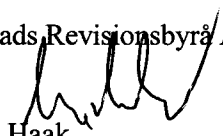
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 10 maj 2017

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

