

ÅRSREDOVISNING

Brf Örehus 4

Org. nr 769608-7092

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 3:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1956 på fastigheten Örehus 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sergels väg 14 A och B i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	258
2	34	1904
4	30	2745
5	18	2448
7	4	612
Totalt antal lägenheter	92	
Garageplatser	67	
Parkeringsplatser	16	

Total lägenhetsyta 7 967 m²

Total lokalyta 195 m².

Lägenheternas medelyta 85,6 m².

Föreningen förvärvade fastigheten av Ulla Åbergs dödsbo den 18 december 2014 vilket innebär att kommande årsstämma blir den tredje. Verksamhetsåret omfattar tiden 1/1-2016 t.o.m. den 31/12-2016.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ledamot (ordf)	Björn Lovén
Ledamot (sekr.)	Marie Månsson
Ledamot	Juha Ekholm
Ledamot	Mats Åberg
Ledamot-	Kim Ravald
Ledamot	Lise-Lotte Nordholm
Ledamot	Sven Falkman
Suppleant	Lennart Skoog

Föreningens firmatecknare är två styrelseledamöter i förening.

Revisor har varit Christian Sparrholm, Revisorsgruppen.

Internrevisor har varit Krister Berggren.

Valberedning har varit Camilla Bengtsson och Egil Drakfelt med sistnämnde som sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under 2016 fått en bra bild över fastighetens ekonomi samt vad den kräver i form av underhållsarbete och skötsel. Huvudmålet har varit att konsolidera föreningens ekonomi och investeringar som främjar ekonomisk stabilitet har prioriterats. Vi har gynnats av det låga ränteläget och marknadsläget för bostadsrätter. Energiförbrukningen var ovanligt hög i vårt hus, 191 kWh/m²,år jämfört med ca 150 kWh/m²,år för motsvarande byggnader. Det har vi aktivt arbetat med och lyckats sänka denna med ca 15 % (Uppvärmning 257000 kWh och El 15700 kWh). Målet är en sänkning på 20 % vilket innebär en minskning på 300 000 kWh.

Vi har tillsammans med vår tekniske förvaltare lagt upp rutiner för det tekniska underhållet. 4 st lägenheter har sålts som möjliggjort ytterligare amorteringar på föreningens lån. Vi har efter dessa försäljningar 8 st 2:or kvar som på sikt kan avyttras och stärka ekonomin. Ett stort bottenlån har bundits i 5 år till 1,27 % ränta. Möten i syfte att möta framtida räntehöjningar har hållits med vår bank, SHB, samt vår ekonomiske förvaltare HSB. Båda har framfört att vi f.n. har en stark ekonomi och går med överskott. Självklart måste vi trots detta ta höjd för framtida räntehöjningar men f.n. finns ingen anledning att höja månadsavgifterna.

Underhållsplanen har uppdaterats med utförda och planerade åtgärder. Genomgången med vår ekonomiska förvaltare gav bl.a. att vi finansierar investeringarna enligt underhållsplanen fram till 2021 med egna medel.

Följande arbeten har sysselsatt styrelsen:

Genomförda arbeten:

1. Fr.o.m. den 1/1-2016 driver föreningen garaget i egen regi. Rutiner för hantering av avier och uthyrning har lagts upp tillsammans med vår ekonomiske förvaltare.
2. Garageporten har bytts ut.
3. Föreningen har under året sålt 4 st lägenheter, 2 st 2:or, 1 st 4:a samt 1 st 5:a. Dessa fräschades upp med målning m.m. före visning.
4. Nya brandsläckare med larm har monterats efter skadegörelsen i garaget.
5. Inventering av vinds- och källarförråd pågår.
6. Träd längs Sergels väg och Nicoloviusgatan har fällts.
7. Energi. Energikartläggning har utförts av Eon. Den ger en bra bild av var energin i byggnaden tar vägen samt ger förslag på energieffektiva åtgärder. En del av dessa var redan utförda. Bl.a. har reglercentralen bytts ut till ett modernt digitalt system med exaktare styrning samt har de gamla tvillingpumparna bytts ut till energisnåla tryckstyrda pumpar.
8. Trapphus och källare har försetts med närvarostyrd belysning.
9. Arbetat tillsammans med vår ekonomiska förvaltare så att våra lägenhetsnummer är identiska med föreningens.
10. Sopfrågan är löst t.v. Rutiner för sortering av matavfall är genomförda. 2 skåp för matavfall och 2 skåp för hushållsavfall är på plats.
11. Källargångarna håller på att fräschas upp. Väggarna är målade och det pågår klinkerläggning på golvet. Projektet beräknas vara klart 15/3-17.
12. Rutiner för Nyhetsbrev har tagits fram. Tanken är att detta skall ges ut 4 ggr/år.

Planerade arbeten

1. Projektering för stambyte pågår. Detta beräknas vara klart under mars -17. Därefter skall underlaget skickas ut för infordring av anbud.
2. Projektering av byte av garagets tätskikt inkl. planering av ny trädgård har beställts och beräknas vara klart under våren. Därefter har vi en kostnadsbild att ta ställning till.
3. När uppvärmningssäsongen är över kommer entréaggregaten att demonteras och entréerna snyggas till med nytt undertak och belysning.

Styrelsen kommer årligen att uppdatera underhållsplanen. Planerade åtgärder framgår av denna.

Årsavgifterna har inte förändrats sedan föregående år utan uppgick i genomsnitt 674 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 uppdaterade budgeten visar att inget höjningsbehov av månadsavgiften föreligger.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 88 008 855:- kr. Under året har föreningen amorterat 5 milj. kr. Totalt har 13,7 milj amorterats sedan starten 18/12-2014.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att skapa bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. ↴

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har valt att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Under året har 4 lägenhetsupplåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 117 st medlemmar.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Utpl. avgift.	Underhålls fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	153 810 680	58 824	2 457	-147 378	499 687
Försäljning av hyresrätt	4 759 681	3 450 319			
Resultatdisp. under året				499 687	-499 687
lanspråktagan 2016 av yttre fond			-415 215	415 215	
Avsättning år 2016 yttre fond			430 272	-430 272	
Årets resultat					-4 212 217
Belopp vid årets slut	158 570 361	3 509 143	17 514	337 252	-4 212 217

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

3-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 197	6 015	158
Rörelsens kostnader	-9 476	-4 413	-261
Finansiella poster, netto	-933	-1 103	-42
Årets resultat	-4 212	500	-145
Likvida medel & fin. placeringar	8 485	3 991	1 318
Skulder till kreditinstitut	88 009	93 179	101 902
Fond för yttre underhåll	18	2	0
Balansomslutning	248 183	248 524	247 224
Fastighetens taxeringsvärde	143 424	115 635	115 635
Soliditet %	64%	62%	59%
Räntekostnad/kr/kvm	118	139	5
Låneskuld/kr/kvm	11 047	11 696	12 791
Avgift per kvm/kr	616	563	14

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	352 309
Årets resultat	-4 212 217
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-430 272
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	415 215
Summa till stämmans förfogande	-3 874 965

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 874 965
-------------------------	-------------------

6



Brf Örehus 4

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	6 197 593	6 015 395
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 039 350	-2 249 605
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-155 436	-61 940
Löpande underhåll	Not 4	-1 233 008	-225 867
Periodiskt underhåll	Not 5	-415 215	-196 768
Övriga externa kostnader	Not 6	-508 787	-243 143
Fastighetsskatt/avgift		-130 896	-120 706
Avskrivningar	Not 7	-4 993 953	-1 315 172
Summa fastighetskostnader		<u>-9 476 645</u>	<u>-4 413 200</u>
Rörelseresultat		-3 279 052	1 602 195
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter		8 623	4 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-941 788</u>	<u>-1 106 870</u>
Summa finansiella poster		<u>-933 165</u>	<u>-1 102 508</u>
Årets resultat		-4 212 217	499 687
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-4 212 217	499 687
Avsättning underhållsfond		<u>-430 272</u>	<u>-199 225</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>415 215</u>	<u>196 768</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-15 057</u>	<u>-2 457</u>
Överskott		-4 227 274	497 230



Brf Örehus 4

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 8	<u>239 438 599</u>	<u>244 432 552</u>
	239 438 599	244 432 552

Summa anläggningstillgångar

<u>239 438 599</u>	<u>244 432 552</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

18 546	0
--------	---

Avräkningskonto HSB Malmö

4 566 630	3 123 056
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	2	2
-------	---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>240 504</u>	<u>100 179</u>
	4 825 681	3 223 237

Kassa och bank

Kassa och Bank

<u>3 918 676</u>	<u>868 055</u>
3 918 676	868 055

Summa omsättningstillgångar

<u>8 744 357</u>	<u>4 091 293</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>248 182 956</u>	<u>248 523 845</u>
--------------------	--------------------



Brf Örehus 4

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

158 570 361

153 810 680

Upplåtelseavgifter

3 509 143

58 824

Fond för yttre underhåll

17 514

2 457

162 097 018153 871 961*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

337 252

-147 378

Årets resultat

-4 212 217499 687-3 874 965352 309

Summa eget kapital

158 222 053154 224 270

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

88 008 85593 179 371

88 008 855

93 179 371

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

715 426

211 429

Aktuell skatteskuld

251 602

120 706

Övriga skulder

Not 13

48 222

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

936 799788 069

1 952 049

1 120 204

Summa skulder

89 960 90494 299 575

Summa eget kapital och skulder

248 182 956248 523 845

6



Brf Örehus 4

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 3,2 %

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2015/2016.

6



Brf Örehus 4

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 905 086	4 484 894
Hysesintäkter	1 166 689	1 317 031
Årsavgift el	0	254
Övriga intäkter	125 818	213 216
Summa	6 197 593	6 015 395
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	336 605	237 202
El	105 613	145 630
Uppvärmning	1 106 304	1 251 878
Vatten	204 847	197 514
Sophämtning	130 223	269 375
Övriga avgifter	155 759	148 006
Summa	2 039 350	2 249 605
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	110 750	55 652
Summa	110 750	55 652
Sociala kostnader	29 674	6 288
Övriga gemensamma kostnader	15 012	0
Summa	44 686	6 288
Totalt	155 436	61 940
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	86 935	50 738
Material i löpande underhåll	11 843	27 993
Löpande underhåll av bostäder	329 127	13 543
Löpande underhåll av lokaler	2 375	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	266 437	938
Löpande underhåll tvättutrustning	155 395	14 969
Löpande underhåll Va/sanitet	82 504	11 596
Löpande underhåll värme	6 226	0
Löpande underhåll ventilation	36 776	0
Löpande underhåll el	61 220	12 676
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	4 002
Löpande underhåll hissar	103 084	11 859
Löpande underhåll huskropp utvändigt	11 146	10 057
Löpande underhåll markytor	32 070	432
Löpande underhåll garage och p-platser	47 870	0
Försäkringsskador	0	67 065
Summa	1 233 008	225 867
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	0	96 935
Material i periodiskt underhåll	0	10 760
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	20 573
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	68 500
Periodiskt underhåll va/sanitet	335 840	0
Periodiskt underhåll värme	79 375	0
Summa	415 215	196 768

6



Brf Örehus 4

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	204 120	94 960
	Revisionsarvoden	36 412	18 688
	Övriga externa kostnader	268 255	129 495
	Summa	508 787	243 143
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	4 993 953	1 315 172
	Summa	4 993 953	1 315 172

6



Brf Örehus 4

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	0	17 135
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	240 504	83 044
	<u>240 504</u>	<u>100 179</u>

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	153 810 680	58 824	2 457	-147 378	499 687
Försäljning av hyresrätt	4 759 681	3 450 319			
Resultatdisponering under året				499 687	-499 687
lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-415 215	415 215	
Avsättning år 2016 yttre fond			430 272	-430 272	
Årets resultat					-4 212 217
Belopp vid årets slut	158 570 361	3 509 143	17 514	337 252	-4 212 217

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	126249	0,70%	2017-03-20	12 433 186	100 000
Stadshypotek	5626	1,31%	2017-12-01	7 557 569	0
Stadshypotek	123957	1,27%	2021-12-01	68 018 100	0
				<u>88 008 855</u>	<u>100 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

87 908 855

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

87 508 855

Finns Swap-avtal knutna till föreningen

Nej

Genomsnittsränta under verksamhetsåret

1,01%

Ställda säkerheter**2016-12-31****2015-12-31****Ansvarsförbindelser****103 664 500****103 664 500**

Inga

Inga

b



Brf Örehus 4

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	<u>157 820 622</u>	<u>157 820 622</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>157 820 622</u>	<u>157 820 622</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 393 962	-78 790
Årets avskrivningar	<u>-4 993 953</u>	<u>-1 315 172</u>
Utgående avskrivningar	<u>-6 387 915</u>	<u>-1 393 962</u>
Bokfört värde Byggnader	151 432 707	156 426 660
Ingående anskaffningsvärde mark	<u>88 005 892</u>	<u>88 005 892</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>88 005 892</u>	<u>88 005 892</u>
Bokfört värde Mark	88 005 892	88 005 892
Bokfört värde Byggnader och Mark	239 438 599	244 432 552
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	81 000 000	74 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 011 000</u>	<u>222 000</u>
	82 011 000	74 222 000
Mark - bostäder	61 000 000	41 000 000
Mark - lokaler	<u>413 000</u>	<u>413 000</u>
	61 413 000	41 413 000
Taxeringsvärde totalt	143 424 000	115 635 000



769608-7092

Brf Örebro 4

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	28 320	0
Depositioner	19 902	0
	<u>48 222</u>	<u>0</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	80 088	45 918
Övriga upplupna kostnader	413 691	288 945
Förutbetalda hyror och avgifter	443 020	453 206
	<u>936 799</u>	<u>788 069</u>

Malmö 8/5 - 2017

Joha Ekholm
Sven Falkman
Björn Lovén
Marie Månsson
Lise-Lotte Nordholm
Mats Åberg

Vår revisionsberättelse har 9/5 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

Christian Sparrholm
Auktoriserad revisor
REVISÖRSGRUPPEN
I MALMÖ AB
Krister Berggren
Av föreningen vald revisor
Deltagit i bedömningen av
avskrivningsmodell vid över-
gång från K2 till K3

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Örehus 4, org.nr 769611-9796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örehus 4 för räkenskapsåret.

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 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 mitt vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 min 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 jag 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.

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 Brf Örehus 4 räkenskapsåret 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 9 maj 2017

Revisorsgruppen i Malmö AB



Christian Sparrholm

Auktoriserad revisor