

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Söderhem



Årsredovisning för
Brf Söderhem
746000-1402
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderhem, 746000-1402, 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 1927-04-11. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-07-04 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>
Mats Johannesson	Ordförande	2018
Alena Ansheimer	Ledamot	2017
Inger Arvastsson	Ledamot	2018
Christel Mattsson	Ledamot	2018
Fredrik Ploug	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Ann-Kristin Hansson	Styrelsesuppleanter	2017
Erik Lindén	Styrelsesuppleanter	2017

Ordinarie revisorer

Per Holm	Föreningsvald revisor	2017
KPMG AB, Peter Cederblad	Auktoriserad revisor	2017

Revisorssuppleanter

Charlotte Palmblad	Revisorssuppleant	2017
--------------------	-------------------	------

Valberedning

Rolf Palmblad	Valberedning	2017
Natalie Ågren	Valberedning	2017

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Alena Ansheimer, Mats Johannesson och Fredrik Ploug, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Notarien 3 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 45 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1928. Fastighetens adress är Södra Förstadsgatan 115, Flensburgsgatan 3 och 5.

Föreningen upplåter 45 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
15 st	12 st	7 st	1 st	10 st

Total tomtarea: 1 930 kvm

Total bostadsarea: 2 922 kvm

Total lokalarea: 177 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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 42 293 kr och planerat underhåll för 86 750 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 2015-08-10 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 512 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av ventilationskanaler, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Utbyte av vattenstammar	1995-1997
Relining av avloppsstammar	2011
Omläggning av el	1994
Nyinstallation av el i tvättstugor och styrelserum	2009
Total takreovering	2008
Målning av takplåtar	2006
Målning av fönster in mot gård	2011-2012
Utbyte av fönster mot gatan	1982
Omfogning av fasad	2015
Byte av stuprör	2007
Ny regulator	2006
Installation av värmeanläggning	1994
Renovering av värmesystem	2006
Renovering av balkonger	1982
Målning av balkongräcke	2006
Tätade luckor under gården	2007
Nytt staket	2006-2007
Anläggning av gård	1999
Nytt golv i trapphus	2000
Målning av port	1995
2 nya torkskåp	2005
2 nya torktumlare	2004
Målning och ny klinkers i tvättstuga	1998
Trappa 6, ny tvättmaskin	2008
Trappa 6, ny tvättmaskin	2009
Trappa 1, 2 st nya tvättmaskiner	2011
Relining	2011
Standardförbättringar fönster mot gård	2012
Inomhusmålning av dörrar och fönster	2015
Målning av miljöhus och portar	2012
Nytt barnvagnsförråd	2013
Nya ställdon och ventiler till värmesystem	2013
Ny reglercentral	2013
Ytbehandling av balkonger	2013

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 825	1 792	1 765	1 772	1 769
Årets resultat	116	-1 682	124	54	18
Årets resultat exkl avskrivningar	373	-1 424	383	311	242
Avsättning till underhållsfond	-512	-453	-232	-79	-54
lanspråkstagande av underhållsfond	87	956	54	68	-
Resultat efter fondförändringar	-309	-1 179	-54	43	-36
Totalt eget kapital	-672	-788	894	770	716
Balansomslutning	6 518	6 341	6 933	7 044	7 117
Likviditet %	248	253	405	335	246
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	574	568	557	557	557
Årsavgift för lokal, kr / kvm	765	757	742	742	742
Driftskostnad, kr / kvm	318	306	292	311	280
Ränta, kr / kvm	40	47	59	73	82
Underhållsfond, kr / kvm	137	-	162	105	101
Lån, kr / kvm	2 201	2 221	1 872	1 946	1 975

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.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2016 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 60 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Städpoolen i Södra Sverige	Städavtal
E.ON	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme

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	147 019	-	746 949	-1 682 441
Disposition enligt föreningsstämma			-1 682 441	1 682 441
Avsättning till underhållsfond		512 000	-512 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-86 750	86 750	
Årets resultat				116 150
Vid årets slut	147 019	425 250	-1 360 742	116 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-935 492
Årets resultat före fondförändring	116 150
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-512 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 750
Summa över/underskott	-1 244 592

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 244 592

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>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 810 500	1 781 520
Övriga rörelseintäkter	2	14 677	10 110
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 825 177	1 791 630
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 115 928	-2 877 317
Övriga externa kostnader	6	-154 587	-135 152
Personalkostnader	7	-58 190	-56 618
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-256 542	-258 539
Summa rörelsekostnader		-1 585 247	-3 327 626
Rörelseresultat		239 930	-1 535 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	120	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-123 900	-146 478
Summa finansiella poster		-123 780	-146 445
Resultat efter finansiella poster		116 150	-1 682 441
Årets resultat		116 150	-1 682 441

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	5 419 505	5 666 482
Maskiner och inventarier	12	38 567	48 132
Summa materiella anläggningstillgångar		5 458 072	5 714 614
Summa anläggningstillgångar		5 458 072	5 714 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 886	28 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 212	23 593
Summa kortfristiga fordringar		11 098	52 116
Kassa och bank	14	1 048 345	573 919
Summa omsättningstillgångar		1 059 443	626 035
SUMMA TILLGÅNGAR		6 517 515	6 340 649

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>			
Medlemsinsatser		147 019	147 019
Fond för yttre underhåll		425 250	-
Summa bundet eget kapital		572 269	147 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 360 742	746 949
Årets resultat		116 150	-1 682 441
Summa fritt eget kapital		-1 244 592	-935 492
Summa eget kapital		-672 323	-788 473
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	6 761 700	6 821 700
Summa långfristiga skulder		6 761 700	6 821 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	60 000	60 000
Leverantörsskulder		99 336	88 595
Skatteskulder		9 433	2 662
Övriga skulder		3 525	3 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	255 844	152 640
Summa kortfristiga skulder		428 138	307 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 517 515	6 340 649

R

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	239 930
Avskrivningar	256 542
	496 472
Erhållen ränta	120
Erlagd ränta	-123 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-123 780
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	41 018
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	120 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	534 426
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000
Årets kassaflöde	474 426
Likvida medel vid årets början	573 919
Likvida medel vid årets slut	1 048 345

(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

a

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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	1,50 %
Standardförbättringar	2-7 %
Maskiner	10 %
Inventarier	20 %

Å

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 676 244	1 659 673
Årsavgifter, lokaler	135 336	134 004
Hyres- och avgiftsbortfall lokaler	-1 080	-12 157
Summa	1 810 500	1 781 520

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	6 658	6 672
Övriga intäkter	8 019	3 438
Summa	14 677	10 110

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lokaler	4 913	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 505	8 327
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	11 216
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 497	34 283
VA & sanitet, installationer	8 113	5 094
Värme, installationer	247	-
Huskropp	-	800
Klottersanering	3 018	1 338
Summa	42 293	61 058

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	23 094
Övrigt, gemensamma utrymmen	45 750	99 604
VA & sanitet, installationer	41 000	-
Huskropp, fasader	-	1 718 950
Huskropp, fönster	-	25 375
Summa	86 750	1 867 023

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetskatt	71 440	64 352
Fastighetsförvaltning	70 712	69 340
Städning	66 789	72 740
OVK	-	26 610
Besiktningkostnader	1 924	-
Snöröjning	13 638	11 995
Förbrukningsinventarier	1 076	-
Förbrukningsmaterial	16 450	16 748
El	65 837	61 908
Uppvärmning	461 252	417 590
Vatten och avlopp	113 480	104 963
Avfallshantering	50 920	50 708
Fastighetsförsäkring	15 345	15 345
Systematiskt brandskyddsarbete	5 031	3 965
Kabel-TV	32 991	32 972
Summa	986 885	949 236

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 152	-
Kontorsmateriel och trycksaker	259	1 086
Tele och post	2 825	2 893
Förvaltningskostnader	103 009	94 261
Revision	13 128	10 931
Jurist- och advokatkostnader	20 625	-
Bankkostnader	772	1 395
Stämpelskatt	-	12 180
IT-tjänster	2 614	-
Övriga externa tjänster	3 125	10 694
Övriga externa kostnader	4 078	1 712
Summa	154 587	135 152

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	44 400	44 500
Föreningsvald revisor	999	999
Summa	45 399	45 499
Sociala avgifter	12 791	11 119
Summa	58 190	56 618

2

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	246 977	246 979
Maskiner och inventarier	9 565	11 560
Summa	256 542	258 539

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	108	32
Ränteintäkter, skattekonto	12	1
Summa	120	33

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	123 900	146 478
Summa	123 900	146 478

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 391 192	9 391 192
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	9 391 192	9 391 192
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 724 710	-3 477 731
	-3 724 710	-3 477 731
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-246 977	-246 979
	-246 977	-246 979
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 971 687	-3 724 710
Redovisat värde	5 419 505	5 666 482
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 400 000	25 400 000
Lokaler	1 438 000	966 000
Totalt taxeringsvärde	34 838 000	26 366 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>19 730 000</i>	<i>18 048 000</i>

Not 12 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	241 866	241 866
Utgående anskaffningsvärden	241 866	241 866
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-193 734	-182 174
	-193 734	-182 174
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-9 565	-11 560
	-9 565	-11 560
Utgående avskrivningar	-203 299	-193 734
Redovisat värde	38 567	48 132

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	15 345
Övriga förutbetalda kostnader	9 212	8 248
	9 212	23 593

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 048 345	573 919
	1 048 345	573 919

R

Not 15 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	60 000	60 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	240 000	240 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 521 700	6 581 700
	6 821 700	6 881 700

Not 16 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	6 821 700	6 881 700
Summa	6 821 700	6 881 700

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,41 %	2020-03-28	1 200 000	-	-	1 200 000
SEB	1,93 %	2020-12-28	1 306 700	-	-	1 306 700
SEB	1,45 %	2020-03-28	1 390 000	-	-	1 390 000
SEB	0,82 %	2017-12-28	1 910 000	-	-60 000	1 850 000
Stadshypotek	4,41 %	2021-10-30	1 075 000	-	-	1 075 000
			6 881 700	-	-60 000	6 821 700

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	686	880
Förutbetalda intäkter	159 047	71 963
Upplupna driftskostnader	74 836	66 795
Upplupna revisionsarvodena	12 000	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 275	2 002
	255 844	152 640

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	7 250 150	7 250 150
Summa ställda säkerheter	7 250 150	7 250 150

Eventalförpliktelser

	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	-	-
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

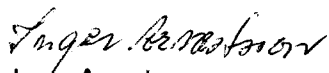
Malmö 2017-07-03



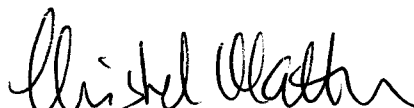
Mats Johannesson



Alena Ansheimer



Inger Arvastsson



Christel Mattsson



Fredrik Ploug

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-05
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Per Holm
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söderhem, org. nr 746000-1402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderhem 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 upp-lyser, 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 iverkliga verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Söderhem 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 5/7-17

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Per Holm
Förtroendevald revisor

