

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skörpabäcken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ingmar Karlsson	Ordförande	Fr.o.m. 160829
Peter Paulsson	Ordförande	160416-160802
Ingmar Karlsson	Vice ordförande	160416-160829
Mariette Denckert	Sekreterare	
Emil Brozén	Kassör	
Kjell-Erik Malm	Fastighetsansvarig	
Marie Fransson	Suppleant	
Jörgen Hansson	Suppleant	
Erik Skoog	Suppleant	vice ordf. fr.o.m.160829

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Fransson, Jörgen Hansson, Ingmar Karlsson och Kjell-Erik Malm.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Torstenson
Lars Hjalmarsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Ernst & Young AB
Ernst & Young AB

Valberedning

Åsa Lidén
Karin Nyberg
Kent Persson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ängelholm 6:33	1988	Ängelholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

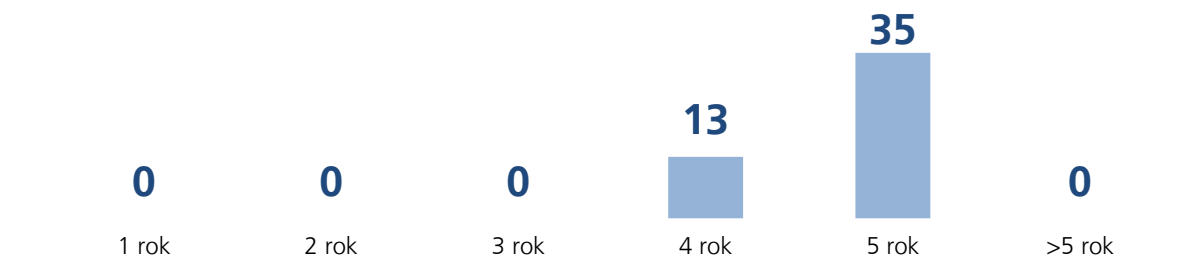
Fastigheten bebyggdes 1988 - 1989 och består av 48 småhus.
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 751 m², varav 5 751 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Rensning av ventilationssystemen	2016
Byte av avstängningsventiler för kall- och varmvatten	2015
Ny rutschkana på lekplatsen	2014
Asfaltering av parkeringsplatsen vid Krusbärsvägen	2014
Målning av återstående plåt på tvåvåningshusen	2014
Nya hängrännor på burspråken på tvåvåningshusen	2014
Ny papp och nya hängrännor på förråden	2013 - 2014
Målning av fönster i norr	2011 - 2013
Målning av burspråksfönster	2010 - 2011
Takreparation och byte av hängrännor	2008 - 2012
Byte av panel på förråden	2008 - 2009
Målning av fönster i söder	2008 - 2010
Planerat underhåll	År
Byte av rötskadad panel på soprummen	2017
Renovering av köket i lokalen	2017
Målning av fönster	2017
Asfaltering av parkeringsplats	2017
Målning av entrédörrar	2017
Byte av värmväxlare	2018
Målning av förråden	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal rörande värmeanläggningen	Öresundskraft AB

Övrig information

Energiförbrukning: Värmeförbrukningen har under 2016 varit 615 MWh att jämföra med 612 MWh under 2015 och 663 MWh under 2014. Kostnaden för uppvärmning och varmvatten uppgick till 505 000 kr vilket innebär ca 10 500 kr/lgh eller 87 kr/m².

Vattenförbrukningen under 2016 uppgick till 6 593 m³ (6 639 m³ under 2015 och 7 096 m³ under 2014) vilket innebär ca 160 liter per boende och dygn.

Elförbrukningen till yttre belysning samt uppvärmning av lokalen upp gick till 20 632 kWh att jämföra med 22 055 kWh under 2015 och 23 158 kWh under 2014. Den under hösten 2015 installerade LED-belysningen i flertalet belysnings-stolpar torde vara orsaken till minskningen i elförbrukning.

Föreningens ekonomi

Ekonomin är god och inga eftersläpande avgiftsbetalningar finns.

Under 2016 har amortering gjorts med 500 000 kr på lånet med högst räntesats.

Under 2016 har två lån skrivits om:

Lånet på 15 miljoner har fått ny räntesats på 1,58 % och bindningstid på 5 år med villkorsändringsdag 2021-01-25

Lånet på 4 625 000 har fått ny räntesats på 1,20 % och bindningstid på 3 år med villkorsändringsdag 2018-12-20.

2017-10-28 förfaller det dyraste lånet på 4 750 000 med räntesatsen 5,03 %.

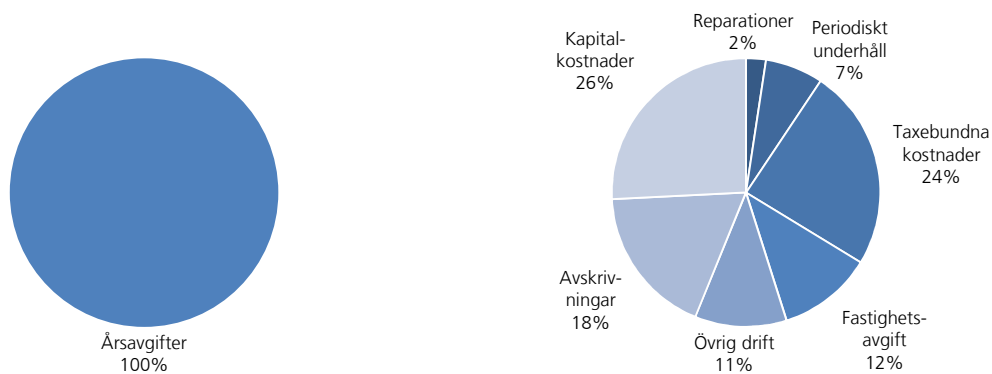
Under 2017 planeras en extra amortering med 500 000 i samband med omskrivning av lånet 2017-10-28.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 412 784	1 009 905
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 786 456	3 797 097
Finansiella intäkter	193	363
Minskning kortfristiga fordringar	0	79 923
Ökning av kortfristiga skulder	14 871	0
	3 801 520	3 877 383
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 752 112	1 742 464
Finansiella kostnader	805 074	1 114 773
Ökning av materiella anläggningstillgångar	288 169	0
Ökning av kortfristiga fordringar	144	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	117 266
	3 345 499	3 474 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 868 806	1 412 784
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	456 022	402 880

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Medlemmarna gavs möjlighet att lämna sina julgranar för återvinning den 9 januari för att med hjälp av Kjell-Erik Malm lämnas till återvinningsgården.

Vårstäddag hölls lördagen den 16 april.

Kubbtturnering med grillning ordnades den 10 september.

Glöggeftermiddag ordnades söndagen den 4 december.

Kommunen tog tillbaka skötselansvaret för lekplatsen den 10 oktober.

Föreningen har fått ny hemsida fr.o.m. november

Följande större underhållsarbeten har utförts under 2016:

Utbyte av 15 förrådsdörrar

Målning av 11 entrédörrar

Byte av rötskadad panel på 8 förråd

Rensning av ventilationssystemen

Installation av nya imkanaler i 47 lägenheter (1 gjord tidigare)

Påbörjad renovering av föreningslokalen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	657	657	657
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 456	5 543	5 629	5 716
Elkostnad/m ² totalyta	5	6	5	7
Värmekostnad/m ² totalyta	87	87	69	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	30	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	140	194	201	204
Soliditet (%)	19	18	16	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	668	424	173	106
Nettoomsättning (tkr)	3 780	3 780	3 777	3 777

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 751 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 263 978	0	0	2 263 978
Fond för yttre underhåll	762 638	200 000	120 000	442 638
S:a bundet eget kapital	3 026 616	200 000	120 000	2 706 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 836 499	-200 000	303 501	3 732 998
Årets resultat	667 976	667 976	-423 501	423 501
S:a fritt eget kapital	4 504 475	467 976	-120 000	4 156 499
S:a eget kapital	7 531 091	667 976	0	6 863 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	667 976
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 036 499
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-200 000</u>
summa balanserat resultat	4 504 475

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-150 000</u>
att i ny räkning överförs	4 354 475

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 780 120	3 780 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 336	16 977
Summa rörelseintäkter		3 786 456	3 797 097
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 582 264	-1 580 054
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 095	-91 985
Personalkostnader	Not 6	-77 753	-70 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-521 524	-516 722
Jämförelsestörande poster		-39 963	0
Summa rörelsekostnader		-2 313 599	-2 259 186
RÖLSERESULTAT		1 472 857	1 537 911
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		193	363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 074	-1 114 773
Summa finansiella poster		-804 881	-1 114 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		667 976	423 501
ÅRETS RESULTAT		667 976	423 501

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 511 883	37 782 127
Maskiner och inventarier	Not 9	6 149	9 224
Summa materiella anläggningstillgångar		37 518 033	37 791 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 518 033	37 791 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 872 221	1 416 055
Summa kortfristiga fordringar		1 872 221	1 416 055
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 872 221	1 416 055
SUMMA TILLGÅNGAR		39 390 253	39 207 406

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 263 978	2 263 978
Fond för yttre underhåll	Not 11	762 638	442 638
Summa bundet eget kapital		3 026 616	2 706 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 836 499	3 732 998
Årets resultat		667 976	423 501
Summa fritt eget kapital		4 504 475	4 156 499
SUMMA EGET KAPITAL		7 531 091	6 863 115
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	30 875 000	31 375 000
Summa långfristiga skulder		30 875 000	31 375 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	500 000	500 000
Leverantörsskulder		86 256	105 221
Skatteskulder		15 282	8 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	382 624	355 988
Summa kortfristiga skulder		984 162	969 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 390 253	39 207 406

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	129 år	129 år
Markanläggning	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Barnstuga	Utrangerad	20 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år
Markinventarier	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år
Ventilation	20 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 777 120	3 777 120
Hyror carport	3 000	3 000
	3 780 120	3 780 120

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	6 336	16 977
	6 336	16 977

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	11 253	6 970
	Gemensamma utrymmen	430	0
	Gård	0	1 237
	Serviceavtal	3 438	3 375
	Förbrukningsmateriel	9 074	9 126
	Fordon	3 075	1 408
		27 270	22 116
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 201
	Lokaler	1 476	0
	Sophantering/återvinning	0	3 111
	Lås	3 590	0
	VVS	42 420	69 055
	Ventilation	0	2 865
	Elinstallationer	1 531	8 300
	Vattenskada	15 595	31 977
	Övrigt	12 365	0
		76 977	119 509
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	1 055	54 709
	Ventilation	89 925	0
	Elinstallationer	0	75 000
	Huskropp utvändigt	125 408	0
	Fasad	0	46 448
		216 388	176 157
	Taxebundna kostnader		
	El	29 393	33 936
	Värme	499 804	503 007
	Vatten	158 988	162 740
	Sophämtning/renhållning	57 801	58 189
	Grovsopor	13 035	12 614
		759 021	770 486
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 484	79 992
	Bredband	66 348	65 584
		146 832	145 576
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	355 776	346 210
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 582 264	1 580 054
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	613	1 500
	Tele- och datakommunikation	99	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	12 563
	Föreningskostnader	1 162	1 386
	Styrelseomkostnader	0	2 327
	Fritids- och trivselkostnader	1 913	2 466
	Förvaltningsarvode	65 335	62 764
	Administration	4 753	3 510
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
		92 095	91 985

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 900	44 400
	Löner	18 940	11 700
	Sociala kostnader	15 913	14 325
		77 753	70 425
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	300 000	300 000
	Förbättringar	155 364	150 561
	Markanläggning	61 211	61 211
	Markinventarier	1 875	1 875
	Inventarier	3 075	3 075
		521 524	516 722
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring byggnad/mark	39 963	0
		39 963	0
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 834 347	43 834 347
	Nyanskaffningar	288 169	0
	Utrangering	-50 563	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 071 953	43 834 347
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 052 220	-5 538 573
	Årets avskrivningar enligt plan	-518 450	-513 647
	Utrangering avskrivningar	10 600	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 560 070	-6 052 220
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 511 883	37 782 127
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	947 000	947 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 928 000	36 928 000
	Taxeringsvärde mark	18 288 000	18 288 000
		55 216 000	55 216 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 216 000	55 216 000
		55 216 000	55 216 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 373	15 373
	Utgående anskaffningsvärde	15 373	15 373
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 149	-3 075
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 075	-3 075
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 224	-6 150
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 149	9 223

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	3 306	3 271
	Klientmedel hos SBC	1 426 545	970 538
	Placeringskonto hos SBC	442 261	442 246
	Fordringar	109	0
		1 872 221	1 416 055

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	442 638	312 638
	Reservering enligt stadgar	200 000	130 000
	Reservering enligt stämmobeslut	120 000	0
	Vid årets slut	762 638	442 638

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2016-12-31	2015-12-31		
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,580 %	15 000 000	15 000 000	2021-01-25
	SEB	5,030 %	4 750 000	5 250 000	2017-10-28
	SEB	3,420 %	7 000 000	7 000 000	2022-09-28
	Swedbank	1,200 %	4 625 000	4 625 000	2018-12-20
	Summa skulder till kreditinstitut		31 375 000	31 875 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
			30 875 000	31 375 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 875 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 288 000	38 288 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2017 planeras

Asfaltering av mellersta parkeringsplatsen med åtgärder för avledning av vatten från carporten och ev. byte av carportbelysningen

Byte av rötskadad panel på soprummen

Målning av ca 15 entrédörrar

Målning av en del fönster på sydvästsidan

Översyn av köket i föreningslokalen med installation av diskmaskin mm.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	30 144	40 138
	Ventilation	51 000	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	301 480	315 850
		382 624	355 988

Styrelsens underskrifter

ÄNGELHOLM den 8 / 3 2017



Ingmar Karlsson
Ordförande



Marjette Denckert
Sekreterare



Emil Brozén
Kassör



Kjell-Erik Malm
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2017



Marcus Torstenson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken, org.nr 716406-2957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 10 mars 2017



Marcus Torstensson
Auktoriserad revisor