

# Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Östervärn





Årsredovisning för  
**Brf Östervärn**  
746000-1154  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	16
	fb

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östervärn, 746000-1154, får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-06-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-06-30 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>
Ann Ekström	Tillträde 2017-02-16	Ordförande	2017
Mell Eriksson		Ledamot	2017
Jakob Lanng		Ledamot	2017
Gea Nezami		Ledamot	2018
Parinaz Abbasi		Ledamot	2018
Maria Gunnarsson	Utträde 2017-02-16		

#### Styrelsesuppleanter

Julia Campbell			2017
George Cerbach			2018
Jenny Adolfsson			2018

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB		Auktoriserad revisor	2017
------------------	--	----------------------	------


#### Valberedning

Shirine Lari			2017
Martin Berg			2017

### Firmateckning

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

fc

 76  
G.W. PA  
A

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odin 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 35 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Östervärnsgatan 16 A-C & Høstgatan 39.

Föreningen upplåter 35 lägenheter bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
4 st	23 st	8 st

Total tomtarea:	884 kvm
Total bostadsarea:	1832 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

### 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 281 559 kr och planerat underhåll för 85 625 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 2012-01-26 av Bredablick Förvaltning. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 30 åren till 227 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

80

GN  
AA  
PA  
2L

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 april 2016 samt extra föreningsstämma den 15 februari 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 356	1 405	1 433	1 309	1 426
Årets resultat	-301	-1 010	-143	-64	-459
Årets resultat exkl avskrivningar	-112	-818	55	150	-208
Avsättning till underhållsfond	-227	-93	-75	-31	-31
lanspråkstagande av underhållsfond	86	197	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	-442	-906	-218	-95	-490
Totalt eget kapital	-1 158	-857	153	296	360
Balansomslutning	5 109	5 587	5 700	5 940	6 047
Soliditet %	-23	-15	3	6	6
Likviditet %	197	184	290	223	229
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	732	731	729	710	717
Driftskostnad, kr / kvm	384	380	343	312	338
Ränta, kr / kvm	53	77	88	98	100
Snittränta (%)	1,62	2,36	3,05	3,41	3,41
Underhållsfond, kr / kvm	107	30	87	46	29
Lån, kr / kvm	3 271	3 271	2 886	2 886	2 941

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2014 då avgifterna höjdes med 3 %.

Avseende årsavgifter för 2017 har föreningen beslutat att höja dessa med 2 %.

### Överlåtelse

Under 2016 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 48 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Gunnar Karlson Sverige AB	Fastighetsskötsel
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme

80

Handwritten signatures and initials: "AK", "GW", "PA", "AE".

### 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>
<b>Vid årets början</b>	<b>78 037</b>	<b>55 358</b>	<b>19 660</b>	<b>-1 010 003</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 010 003	1 010 003
Avsättning till underhållsfond		227 000	-227 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-85 625	85 624	
Årets resultat				-301 164
<b>Vid årets slut</b>	<b>78 037</b>	<b>196 733</b>	<b>-1 131 719</b>	<b>-301 164</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-990 344
Årets resultat före fondförändring	-301 164
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-227 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	85 625
Summa över/underskott	-1 432 883





Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-1 432 883**

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

PD

Handwritten signatures and initials:   
   
   
   


## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 341 380	1 339 561
Övriga rörelseintäkter	2	15 117	65 458
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 356 497</b>	<b>1 405 019</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 070 404	-1 804 739
Övriga externa kostnader	6	-126 241	-131 675
Personalkostnader	7	-174 619	-145 169
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-189 235	-192 382
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 560 499</b>	<b>-2 273 965</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-204 002</b>	<b>-868 946</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	157	397
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-97 319	-141 454
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-97 162</b>	<b>-141 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-301 164</b>	<b>-1 010 003</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-301 164</b>	<b>-1 010 003</b>


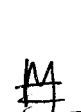
fo



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	4 563 935	4 743 734
Maskiner och inventarier	12	-	9 436
Summa materiella anläggningstillgångar		4 563 935	4 753 170
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 566 735</b>	<b>4 755 970</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1 123	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52 225	64 410
Summa kortfristiga fordringar		53 348	64 569
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>489 176</b>	<b>766 874</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>542 524</b>	<b>831 443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 109 259</b>	<b>5 587 413</b>

90

GW  
  
 PA

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 890	35 890
Reservfond		42 147	42 147
Fond för yttre underhåll		196 733	55 358
Summa bundet eget kapital		274 770	133 395
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 131 719	19 660
Årets resultat		-301 164	-1 010 003
Summa fritt eget kapital		-1 432 883	-990 343
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 158 113</b>	<b>-856 948</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15,16	5 992 625	5 992 625
Summa långfristiga skulder		5 992 625	5 992 625
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		61 710	271 364
Skatteskulder		3 383	2 751
Övriga skulder		42 056	36 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	167 598	140 826
Summa kortfristiga skulder		274 747	451 736
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 109 259</b>	<b>5 587 413</b>

90

JL  
GML  
ME PA

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	-204 002
Avskrivningar	189 235
	<u>-14 767</u>
Erhållen ränta	157
Erlagd ränta	-97 319
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>-97 162</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	11 221
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-176 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>-277 698</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-277 698</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>766 874</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>489 176</u>

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

10

JL  
GW  
AA PA

## 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:*

Övriga standardförbättringar; trapphus	15 år
Elanläggning	30 år
Port/Säkerhetsdörrar	30 år
Stambyte	30 år
Fasad	60 år
Fönster	25 år
Bredband	5 år

80

*Handwritten signatures:*  
An  
CW JL  
M PA

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 341 380	1 339 561
<b>Summa</b>	<b>1 341 380</b>	<b>1 339 561</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	7 768	5 559
Övriga intäkter	6 637	6 613
Försäkringsersättningar	-	53 277
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	712	9
<b>Summa</b>	<b>15 117</b>	<b>65 458</b>

### Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 157	3 635
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	42 383	1 640
Övrigt, gemensamma utrymmen	44 949	3 280
VA & sanitet, installationer	5 251	99 038
Värme, installationer	17 674	58 916
Ventilation, installationer	-	31 250
El, installationer	2 363	13 348
Huskropp	-	9 638
Markytor	3 500	-
Vattenskador	154 605	147 570
Skadedjur	3 677	-
<b>Summa</b>	<b>281 559</b>	<b>368 315</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	41 875	28 163
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	48 750
VA & sanitet, installationer	-	41 018
Värme, installationer	43 750	155 625
Övriga installationer	-	13 550
Markytor	-	453 499
<b>Summa</b>	<b>85 625</b>	<b>740 605</b>

PD

### Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	44 380	43 505
Fastighetsförvaltning	29 784	27 814
OVK	-	35 750
Snöröjning	23 300	14 733
Serviceavtal	15 514	12 375
Förbrukningsinventarier	2 950	3 172
Förbrukningsmaterial	20 208	6 870
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 909	14 650
EI	34 907	35 613
Uppvärmning	251 991	233 652
Vatten och avlopp	73 954	71 430
Avfallshantering	45 332	43 181
Fastighetsförsäkring	61 317	52 796
Hussvamp och skadedjursförsäkring	282	3 098
Systematiskt brandskyddsarbete	11 345	11 131
Kabel-TV	29 348	29 348
Internet	56 699	56 701
<b>Summa</b>	<b>703 220</b>	<b>695 819</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 230
Frakter och transporter	-	918
Kontorsmateriel och trycksaker	1 583	-
Tele och post	1 990	2 094
Förvaltningskostnader	96 155	98 104
Revision	16 063	12 938
Bankkostnader	636	1 045
IT-tjänster	1 859	1 332
Övriga externa tjänster	-	1 849
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	4 890
Övriga externa kostnader	7 955	2 275
<b>Summa</b>	<b>126 241</b>	<b>131 675</b>

90

JL  
aw  
PA

## Not 7 Arvoden

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	52 500	52 500
Löner till anställda	80 371	59 037
<b>Summa</b>	<b>132 871</b>	<b>111 537</b>
Sociala avgifter	41 748	33 632
<b>Summa</b>	<b>174 619</b>	<b>145 169</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	179 799	179 800
Maskiner och inventarier	9 436	12 582
<b>Summa</b>	<b>189 235</b>	<b>192 382</b>

## Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	147	396
Ränteintäkter, skattekonto	10	1
<b>Summa</b>	<b>157</b>	<b>397</b>

## Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	97 312	141 454
Räntekostnader för kortfristiga skulder	7	-
<b>Summa</b>	<b>97 319</b>	<b>141 454</b>

JK  
GW  
PA

## Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	350 000	350 000
-Standardförbättringar	7 253 357	7 253 357
-Mark	118 000	118 000
	<u>7 721 357</u>	<u>7 721 357</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>7 721 357</u>	<u>7 721 357</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-350 000	-350 000
-Standardförbättringar	-2 627 623	-2 447 823
	<u>-2 977 623</u>	<u>-2 797 823</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-179 799	-179 800
	<u>-179 799</u>	<u>-179 800</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 157 422</b>	<b>-2 977 623</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 563 935</b>	<b>4 743 734</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	-	-
Mark	118 000	118 000
Standardförbättringar	4 445 935	4 625 734
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	12 400 000	11 400 000
Mark	9 000 000	5 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 400 000</b>	<b>16 400 000</b>

pe

CW  
An JK

ME PA



## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
Vid årets början		
-Inventarier	131 989	131 989
	<u>131 989</u>	<u>131 989</u>
Årets anskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>131 989</b>	<b>131 989</b>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-122 553	-109 971
	<u>-122 553</u>	<u>-109 971</u>
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-9 436	-12 582
	<u>-9 436</u>	<u>-12 582</u>
	<b>-131 989</b>	<b>-122 553</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>9 436</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Förutbetald försäkring	21 367	18 864
Övriga förutbetalda kostnader	30 858	45 546
	<u>52 225</u>	<u>64 410</u>

## Not 14 Kassa och bank

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Transaktionskonto, Handelsbanken	489 176	766 874
	<u>489 176</u>	<u>766 874</u>

pc

GW  JL

ME PA

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 992 625	5 992 625
	<u>5 992 625</u>	<u>5 992 625</u>

### Not 16 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	5 992 625	5 992 625
<b>Summa</b>	<u>5 992 625</u>	<u>5 992 625</u>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,55 %	2018-10-25	2 400 000	-	-	2 400 000
Swedbank	1,20 %	2019-06-19	1 795 000	-	-	1 795 000
Swedbank	1,20 %	2016-06-19	1 797 625	-	-	1 797 625
			<u>5 992 625</u>	-	-	<u>5 992 625</u>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	6 769	5 580
Förutbetalda intäkter	91 425	75 516
Upplupna driftskostnader	47 901	42 730
Upplupna revisionsarvoden	16 500	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 003	-
	<u>167 598</u>	<u>140 826</u>

10

GAH

Shu JL

AA PA

## Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 738 000	5 738 000
I eget förvar	550 000	550 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 288 000</b>	<b>6 288 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Underskrifter

Malmö 2017 - 04-09



Ann Ekström



Jakob Lannge



Parinaz Abbasi

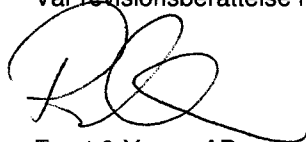


Gea Nezami



Mell Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-03



Ernst & Young AB  
Peter Olsson  
Auktoriserad revisor





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östervärn, org.nr 746000-1154

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östervärn 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 revisionsssed 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

40



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Östervärn 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

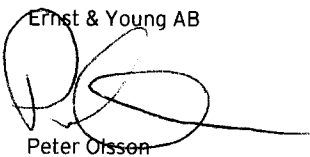
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2/5 2017

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor





