

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF SKONAREN VÄSTRA HAMNEN

769622-3044

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsen för Brf Skonaren Västra Hamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2010-11-10/2010-11-12.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Medlemmarna i föreningen övertog fastigheten Skonaren 1 från Derome den 2015-07-01. Likvidavräkningen ägde rum 2015-07-01 varmed föreningens verksamhet startades. Föreningens gatuadresser: Einar Hansens Esplanad 65, 67, 69, 71, 73, Fregattgatan 3, skonarens Gränd 1, 211 13 Malmö.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa, Malmö. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när de normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde.

Vår förening har ett kassaflöde på 306 kr/kvm under 2016. Avsättningen enligt underhållsplan är f.n. 40 kr/kvm.

Historia

Föreningen förvärvade fastigheten Skonaren 1 i Malmö kommun genom förvärv av aktiebolaget Furutoppen Fastighets AB för en köpeskilling om 14 300 000 kr. Furutoppen Fastighets AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten Skonaren 1 i Malmö kommun. Föreningen har köpt fastigheten av Furutoppen Fastighets AB till bokfört värde, dvs. 22 964 610 kr.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Handwritten notes in blue ink, including the word "OK" and some illegible scribbles.

Föreningens styrelse

| | Funktion | Vald t.o.m stämma |
|-------------------|-----------------|--------------------------|
| Martin Anslund | Ordförande | 2016 |
| Christer Nyman | Ledamot | 2016 |
| Gert-Ove Ellström | Ledamot | 2016 |
| Ola Karlsson | Ledamot | 2016 |
| Johan Landin | Suppleant | 2016 |

Ovan angiven styrelse har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

| | |
|------------|-----------|
| BoRevision | Ordinarie |
| BoRevision | Suppleant |

Valberedning

Vid årsstämman 2016 beslutades ingen valberedning för verksamhetsåret 2017.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Riksbyggen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Skonaren 1 har en tomtareal om 1 641 kvm. Marken innehas med äganderätt. Uppförandet av föreningens byggnad påbörjades i oktober 2010. Inflyttning skedde med start i september 2011. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2012. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av ett flerbostadshus om fyra, fem respektive nio våningsplan med sammanlagt 37 stycken lägenheter där samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 3 stycken bostadsrättslokaler. Den totala boytan uppgår till 3 218 kvm och lokalytan 271 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 8 stycken 2 rum och kök
- 18 stycken 3 rum och kök
- 2 stycken 3,5 rum och kök
- 5 stycken 3-4 rum och kök
- 4 stycken 4 rum och kök

com Sör
dt 4

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-06-22. 15 st. medlemmar var närvarande och 11 lägenheter var representerade.

Styrelsens årsberättelse i korthet

Styrelsen för Brf Skonaren har under sitt verksamhetsår i egen regi utvecklat och fastställt rutiner för dess arbete. Det handlar bland annat om utformning av protokoll, attest av fakturor, informationskanaler till medlemmarna, dokumenthantering etc.

Vidare har styrelsen arbetat med att se över föreningens avtal och skapat sig en förståelse av dess omfattning. Styrelsen har även jobbat intensivt med att fel från efterbesiktningarna åtgärdas, bland annat, ventilation, värmesystem samt felsökt automatsäkringar.

Föreningsaktiviteter under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 gemensamma aktiviteter i form av grillning och glögg på gården.

Löpande underhåll

Då föreningens fastighet är nybyggt, har inget underhåll erfordrats på fastigheten. För fastigheten beräknas inget underhåll utföras de närmaste 4 åren.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 52 st (47 st). Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 12 (28) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2016, däremot hölls en avgiftsfri månad i december. Ingen avgiftshöjning för 2017 är planerad.

Finanspolicy

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 beslutat om en finanspolicy av föreningens låneskuld enligt nedan:

- 1/3 av låneskulden skall placeras med rörlig ränta (3 månaders bindningstid).
- 2/3 av låneskulden skall placeras med bunden ränta på en bindningstid på minst 5 år. Denna del kan vidare delas upp på olika bindningstider.

Avskrivningstiden för låneskulden är 100 år.

OK
att

Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor.</i> | <u>2016</u> | <u>2015*</u> |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|
| Årets resultat | -339 | 121 |
| Totalt eget kapital | 132 270 | 132 609 |
| Balansomslutning | 164 835 | 165 549 |
| Soliditet | 80,5% | 80,1% |
| Bokfört värde, byggnader och mark | 162 723 | 163 999 |
| Taxeringsv., byggnader och mark | 75 313 | 68 913 |
| Taxeringsv., byggnader | 53 408 | 50 338 |
| Fastighetslån | 32 161 | 32 305 |
| Bankskuld kr/kvm | 9 994 | 10 039 |
| Belåningsgrad | 43% | 47% |
| Amortering under året | 191 | 96 |
| Likvida medel | 1 990 | 591 |
| Likviditet | 355% | 188% |
| Kassaflöde, kr/kvm | 306 | 258 |
| Avsättning yttre fond | 129 | 140 |

*Avser intäkter och kostnader för period 2015-07-01 – 2015-12-31

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

aw 50K
R/S

Eget kapital

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppskrivn. fond | Underhålls fond | Ansamlad förlust | Årets resultat | Totalt |
|------------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 132 488 000 | 14 250 000 | 140 000 | -14 390 000 | 121 326 | 132 609 326 |
| Disp. enl. stämmobeslut | | | | 121 326 | -121 326 | |
| Avsättning yttre fond | | | 128 720 | -128 720 | | |
| Inbetalda insatser | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | -338 923 | -338 923 |
| Belopp vid årets utgång | 132 488 000 | 14 250 000 | 268 720 | -14 397 394 | -338 923 | 132 270 403 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat | -14 268 673 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | -128 720 |
| Årets resultat | -338 923 |
| Summa | -14 736 316 |

Styrelsen förslår följande disposition:

| | |
|--|--------------------|
| Till balanserat resultat överförs | -14 736 316 |
|--|--------------------|

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ans OK
alt

| Resultaträkning | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 364 995 | 1 292 676 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 364 995 | 1 292 676 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | 2 | -910 159 | -354 331 |
| Löpande underhåll | 3 | -93 278 | -19 592 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -57 856 | -19 713 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -1 276 934 | -638 467 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 338 227 | -1 032 103 |
| Rörelseresultat | | 26 768 | 260 573 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 676 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -367 367 | -139 246 |
| Summa finansiella poster | | -365 691 | -139 246 |
| Resultat efter finansiella poster | | -338 923 | 121 327 |
| Resultat före skatt | | -338 923 | 121 327 |
| Årets resultat | | -338 923 | 121 327 |

CVS or
all

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 162 722 599 | 163 999 533 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 162 722 599 | 163 999 533 |
| Summa anläggningstillgångar | | 162 722 599 | 163 999 533 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 0 | 105 |
| Övriga fordringar | 8 | 60 453 | 912 961 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 62 515 | 45 318 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 122 968 | 958 384 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 1 989 907 | 590 714 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 112 875 | 1 549 098 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 164 835 474 | 165 548 631 |

OK
ll 9

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 132 488 000 | 132 488 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 268 720 | 140 000 |
| Uppskrivningsfond | | 14 250 000 | 14 250 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 147 006 720 | 146 878 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -14 397 393 | -14 390 000 |
| Årets resultat | | -338 923 | 121 327 |
| Summa fritt eget kapital | | -14 736 316 | -14 268 673 |
| Summa eget kapital | | 132 270 404 | 132 609 327 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 31 970 250 | 32 113 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 970 250 | 32 113 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 191 000 | 191 000 |
| Leverantörsskulder | | 110 997 | 88 531 |
| Skatteskulder | | 54 985 | 106 260 |
| Övriga skulder | | 163 804 | 2 976 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 74 034 | 437 037 |
| Summa kortfristiga skulder | | 594 820 | 825 804 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 164 835 474 | 165 548 631 |

CWS OR
2016

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas fr.o.m. 2015-07-01:

Byggnad 100 år 1 %

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvadratmeter av lägenhetsarea. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsskatten beräknas fr.o.m. år 2016 då taxeringen ej var fastställd inom bokslutsår 2015.

OK
OK
OK

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter tidigare förvaltare | 0 | 23 441 |
| Hysesintäkter, bostäder | 0 | 2 710 |
| Årsavgifter värme & vatten | 241 655 | 120 827 |
| Årsavgift från bostadsrätter | 1 916 294 | 1 045 252 |
| Årsavgifter lokaler, momsregistrerade | 46 448 | 12 668 |
| Årsavgifter lokaler, ej momsregistrerade | 114 930 | 75 357 |
| Värme, momsregistrerade lokaler | 5 857 | 1 464 |
| Värme, ej momsregistrerade lokaler | 14 493 | 8 711 |
| Övriga intäkter | 25 317 | 2 247 |
| Summa | 2 364 994 | 1 292 677 |

Not 2 Drift

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| El | 53 708 | 3 959 |
| Uppvärmning | 224 664 | 96 826 |
| Vatten och avlopp | 101 309 | 19 434 |
| Avfallshantering | 22 991 | 8 901 |
| Snörenhållning | 15 950 | 0 |
| Tvättning av sopkärl | 0 | 938 |
| Fastighetsförsäkring | 40 199 | 0 |
| Kabel-TV och bredband | 84 018 | 42 056 |
| Fastighetsskötsel | 212 908 | 105 502 |
| Lokalvård | 11 524 | 0 |
| Fastighetsskatt | 25 130 | 26 565 |
| Förbrukningsmaterial | 10 322 | 494 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 16 442 |
| Extern revisor | 12 750 | 0 |
| Administrativ förvaltning | 79 842 | 29 564 |
| Övriga kostnader | 14 845 | 3 650 |
| Summa | 910 160 | 354 331 |

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

| | 2016 | 2015 |
|---|---------------|---------------|
| Löpande underhåll/Reparationer | 11 050 | 13 479 |
| Löpande underhåll/reparationer bostäder | 370 | 3 417 |
| Löpande underhåll/reparationer bostäder målning/tapetsering | 15 744 | 0 |
| Löpande underhåll/reparationer bostäder VVS | 6 010 | 0 |
| Löpande underhåll/reparationer gemensamma utrymme | 2 680 | 0 |
| Löpande underhåll/reparationer installationer ventilation | 57 424 | 2 696 |
| Summa | 93 278 | 19 592 |

avs OK
all

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | 2016 | 2015 |
|--|---------------|---------------|
| Styrelsearvode, 15tkr avser 2015, 30tkr avser 2016 | 45 000 | 15 000 |
| Sociala avgifter | 12 856 | 4 713 |
| | 57 856 | 19 713 |

Föreningen har under året ej haft någon anställd personal.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Avskrivningar på balanserade utgifter | 1 276 934 | 638 467 |
| | 1 276 934 | 638 467 |

Föreningen använder en linjär avskrivningsplan vilket ökar kostnaden avsevärt vad gäller avskrivning. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------|----------------|
| Ränta fastighetslån | 366 498 | 139 246 |
| Kostnadsränta Skatteverket ej avdragsgill | 869 | 0 |
| Summa | 367 367 | 139 246 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 127 693 390 | 129 605 390 |
| Reglering moms Derome Hus AB | 0 | -1 912 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 127 693 390 | 127 693 390 |
| Ingående avskrivningar | -638 467 | 0 |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 276 934 | -638 467 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 915 401 | -638 467 |
| Utgående redovisat värde | 125 777 989 | 127 054 923 |
| Taxeringsvärden byggnader | 53 408 000 | 50 338 000 |
| Taxeringsvärden mark | 21 905 000 | 18 575 000 |
| | 75 313 000 | 68 913 000 |
| Bokfört värde byggnader | 125 777 989 | 127 054 923 |
| Bokfört värde mark | 36 944 610 | 36 944 610 |
| | 162 722 599 | 163 999 533 |

Fastighetsbeteckningar: Skonaren 1, Malmö Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 2012 enligt taxeringsbesked. Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

av S OK

WR

Not 8 Övriga fordringar

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Momsfordran | 0 | 567 368 |
| Övr kortfristiga fordr Derome avg | 0 | 345 593 |
| Fordran Derome Hus AB | 7 089 | 0 |
| Skattekonto | 53 364 | 0 |
| Summa | 60 453 | 912 961 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 41 462 | 40 199 |
| Förutbetald kostnad bredband | 21 053 | 0 |
| Riksbyggen löp 23, feldebiterad kostnad / Övr fordringar 2014 | 0 | 5 119 |
| Summa | 62 515 | 45 318 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2016-12-31 | Nästa års amortering |
|--------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Nordea 39788725015 | 0,336 | 2017-06-29 | 10 752 250 | 0 |
| Nordea 39788725007 | 1,62 | 2022-07-01 | 10 752 250 | 0 |
| Nordea 39788724981 | 1,90 | 2023-07-03 | 10 656 750 | 191 000 |
| | | | 32 161 250 | 191 000 |

Kortfristig del av långfristig skuld 191.000 kronor (191.000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 31.206.250 kronor (31.349.500 kronor).

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut | 32 400 000 | 32 400 000 |
| | 32 400 000 | 32 400 000 |
| Eventualförpliktelser | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

OK
UB

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 18 485 | 83 347 |
| Avräkning Derome hus | 0 | 318 142 |
| Upplupet arvode extern revision | 15 000 | 15 000 |
| Upplupen räntekostnad | 823 | 835 |
| Upplupet styrelsearvode | 30 000 | 15 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 9 726 | 4 713 |
| Summa | 74 034 | 437 037 |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förväntad framtida utveckling:
Inga planerade förändringar har uppdagats.

Årsavgifter:
Ingen avgiftshöjning för 2017 är planerad.

Malmö 2017-02 - 05



Martin Anslund
Ordförande



Christer Nyman

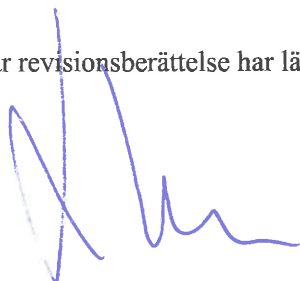


Gert-Ove Ellström

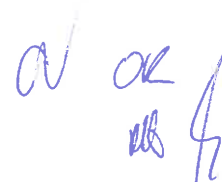


Ola Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-02-16



Lars Johansson
Revisor
BoRevision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skonaren Västra Hamnen, org.nr. 769622-3044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skonaren Västra Hamnen 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 de 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. De 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

Mina 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 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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

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:

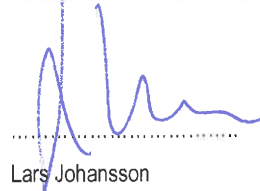
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Malmö den 16 / 2 2017



Lars Johansson

BoRevision AB