

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö

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.

- 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 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Magdalena Dunér	Ledamot
Tomas Dunér	Ledamot
Mikael Kruuse	Ledamot
Elmedina Osmanovic	Ledamot
John Rassback	Ledamot
Amar Anis Tamim	Ledamot
Cemal Ulusoy	Ledamot

Ann-Charlott Augustsson	Suppleant
David Eskilsson	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Magdalena Dunér, Elmedina Osmanovic och Amar Tamim.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Eskilsson

Ordinarie Extern

Softlynx Revision AB

Valberedning

Marianne Ahmad
Virgil Dragancea

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ritaren 7	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 - 1973 och består av 2 flerbostadshus.

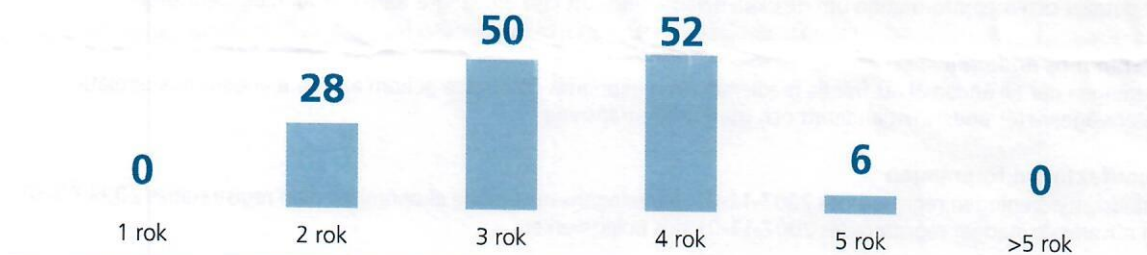
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 029 m², varav 11 279 m² utgör lägenhetsyta och 2 750 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 36 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	156 m ²	2016-12-31

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Medlemslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation förskolans lokaler	2016	Pandant står själva för detta
OVK	2016 - 2017	
Nya dörrar till garaget	2016	
Brunn o avlopps renovering	2016 - 2017	
Miljöhus 57		
Nytt passagesystem	2015 - 2016	
Nya entréportar 49 A – 57 B	2015 - 2016	
Renovering av Tvättstugan 49A - 57B	2015 - 2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Inhjägnad av fastigheten	2015-2020	Stegvis inhägnad beroende på garaget
Dränering av grunden 49-57	2016	Integrerat med tagsystem
Renovering Tvättstugor 61a-61c	2016-2017	
Taknock gårdssidan målas 49-57	2017	Ny lekplats
Upprustning gården/cykelställ mm	2017	
Stuprör renoveras/bytas 49-57	2017-2018	Q-Park / Partner
Garaget ny el + målning	2017-2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Städexpertens fastighetsservice AB
Trappstädning	Städexpertens fastighetsservice AB
Hissar	Kone

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2016	2015
Rörelseintäkter	9 073 285	9 170 122
Finansiella intäkter	32 075	47 441
Minskning kortfristiga fordringar	215 476	148 748
Medlemsinsatser	1 475 000	5 230 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	59 855
	10 795 836	14 656 166

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 161 796	6 008 968
Finansiella kostnader	822 200	1 035 587
Ökning av materiella anläggningstillgångar	422 133	0
Minskning av långfristiga skulder	533 363	5 511 005
Minskning av kortfristiga skulder	433 349	0
	10 372 841	12 555 560

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

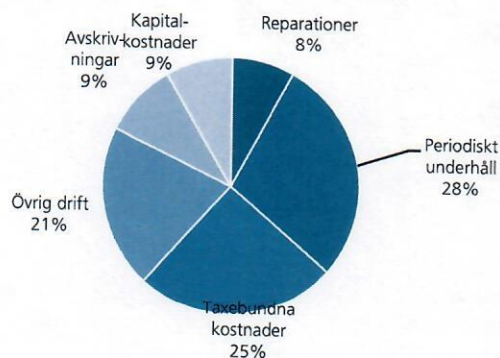
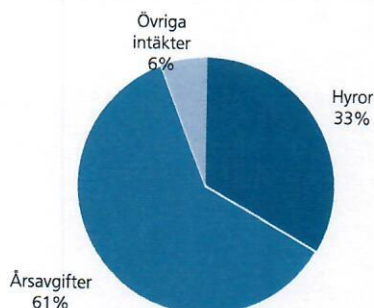
9 898 533 **9 475 539**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

422 995 **2 100 606**

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har tvättstugan i 49-57 total renoverats. Färdigställning av OVK har gjorts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st
Överlåtelse under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 162 st
Tillkommande medlemmar: 23 st
Avgående medlemmar: 19 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	666	629	576
Hyror/m ² hyresrättsyta	977	822	901	940
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 208	11 192	11 871	12 152
Elkostnad/m ² totalyta	51	43	43	49
Värmekostnad/m ² totalyta	83	70	56	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	19	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	65	178	228
Soliditet (%)	51	50	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-808	1 270	-3 622	-1 550
Nettoomsättning (tkr)	9 072	9 118	9 091	8 742

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 279 m² bostäder och 2 750 m² lokaler.

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	91 713 776	939 105	0	90 774 671
Upplåtelseavgifter	7 153 616	535 895	0	6 617 721
Fond för yttre underhåll	552 786	282 744	0	270 042
S:a bundet eget kapital	99 420 178	1 757 744	0	97 662 434
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 151 483	-282 744	1 270 436	-6 139 175
Årets resultat	-807 544	-807 544	-1 270 436	1 270 436
S:a ansamlad förlust	-5 959 027	-1 090 288	0	-4 868 739
S:a eget kapital	93 461 151	667 456	0	92 793 695

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st
Överlåtelse under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 162 st

Tillkommande medlemmar: 23 st

Avgående medlemmar: 19 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	666	629	576
Hyror/m ² hyresrättsyta	977	822	901	940
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 208	11 192	11 871	12 152
Elkostnad/m ² totalyta	51	43	43	49
Värmekostnad/m ² totalyta	83	70	56	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	19	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	65	178	228
Soliditet (%)	51	50	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-808	1 270	-3 622	-1 550
Nettoomsättning (tkr)	9 072	9 118	9 091	8 742

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 279 m² bostäder och 2 750 m² lokaler.

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	91 713 776	939 105	0	90 774 671
Upplåtelseavgifter	7 153 616	535 895	0	6 617 721
Fond för yttre underhåll	552 786	282 744	0	270 042
S:a bundet eget kapital	99 420 178	1 757 744	0	97 662 434
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 151 483	-282 744	1 270 436	-6 139 175
Årets resultat	-807 544	-807 544	-1 270 436	1 270 436
S:a ansamlad förlust	-5 959 027	-1 090 288	0	-4 868 739
S:a eget kapital	93 461 151	667 456	0	92 793 695

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	9 072 323	9 117 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	962	52 254
Summa rörelseintäkter		9 073 285	9 170 122

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-7 123 412	-5 287 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-805 508	-516 154
Personalkostnader	Not 6	-232 876	-205 541
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-928 907	-902 572
Summa rörelsekostnader		-9 090 703	-6 911 540

RÖRELSERESULTAT

-17 418 2 258 582

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 075	47 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	-822 200	-1 035 587
Summa finansiella poster	-790 125	-988 146

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-807 544 1 270 436

ÅRETS RESULTAT

-807 544 1 270 436

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	174 449 179	175 323 496
Maskiner och inventarier	Not 9	443 252	75 710
Summa materiella anläggningstillgångar		174 892 431	175 399 205
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		174 892 431	175 399 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-325	315 875
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 192 757	3 700 762
Summa kortfristiga fordringar		4 192 432	4 016 637
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 812 655	5 780 931
Summa kassa och bank		5 812 655	5 780 931
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 005 086	9 797 568
SUMMA TILLGÅNGAR		184 897 517	185 196 773

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 867 392	97 392 392
Fond för yttre underhåll	Not 11	552 786	270 042
Summa bundet eget kapital		99 420 178	97 662 434
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 151 483	-6 139 175
Årets resultat		-807 544	1 270 436
Summa fritt eget kapital		-5 959 027	-4 868 739
SUMMA EGET KAPITAL		93 461 151	92 793 695
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	89 731 062	90 292 613
Summa långfristiga skulder		89 731 062	90 292 613
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	548 188	520 000
Leverantörsskulder		592 435	695 032
Skatteskulder		0	11 283
Övriga skulder		131 666	125 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	433 015	758 602
Summa kortfristiga skulder		1 705 304	2 110 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 897 517	185 196 773

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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 årsbokslutet. 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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Elanläggning	30 år	30 år
Postboxar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 526 583	5 407 824
Hyror bostäder	2 566 841	2 730 733
Hyror lokaler	196 884	196 716
Hyror garage moms	235 801	235 157
Hyror förråd	17 520	0
Kabel-TV intäkter	30 515	32 470
Elintäkter	498 104	508 318
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 600
Öresutjämning	74	50
	9 072 323	9 117 868

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	962	52 254
	962	52 254

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	163 487	144 799
	Fastighetsskötsel beställning	118 307	278 121
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	124 560	110 000
	Snöröjning/sandning	21 225	13 000
	Städning entreprenad	196 963	244 378
	Städning enligt beställning	14 263	15 600
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	52 223
	Hissbesiktning	0	3 938
	Bevakning	12 590	14 266
	Gemensamma utrymmen	10 999	520
	Gård	2 762	0
	Serviceavtal	228 427	226 739
	Förbrukningsmateriel	1 901	3 835
	Störningsjour och larm	2 520	4 795
	Brandskydd	3 384	13 819
	Fordon	100	369
		901 488	1 126 401
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	111 357
	Hyreslägenheter	0	5 434
	Förskola	9 269	22 885
	Tvättstuga	82 964	68 431
	Sophantering/återvinning	24 266	6 442
	Entré/trapphus	11 376	25 051
	Lås	16 858	269 136
	Installationer	16 929	0
	VVS	103 855	60 624
	Värmeanläggning/undercentral	0	23 062
	Ventilation	32 856	45 086
	Elinstallationer	6 673	66 615
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 394
	Hiss	447 344	13 871
	Fönster	1 856	1 975
	Balkonger/altaner	0	2 003
	Mark/gård/utemiljö	0	21 791
	Skador/klotter/skadegörelse	9 134	14 214
	Vattenskada	6 138	45 318
		769 518	805 688
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	34 368
	Tvättstuga	1 376 249	48 046
	Källare	155 000	0
	Entré/trapphus	0	562 500
	Värmeanläggning	143 295	0
	Ventilation	440 350	0
	Elinstallationer	57 367	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	621 766	0
		2 794 027	644 914
	Taxebundna kostnader		
	El	722 004	692 803
	Värme	1 165 224	1 127 585
	Vatten	337 212	354 981
	Sophämtning/renhållning	258 058	206 803
	Grovsopor	11 118	0
		2 493 616	2 382 172

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	145 138	132 910
	Kabel-TV	-55 993	0
	Bredband	-5 370	0
		83 775	132 910
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 988	195 188
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 123 412	5 287 273

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	240
	Tele- och datakommunikation	202 496	63 421
	Juridiska Åtgärder	14 531	25 000
	Inkassering avgift/hyra	5 200	29 680
	Hysesförluster	6 482	3
	Övriga förluster	3 269	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 938	24 844
	Föreningskostnader	17 100	-251
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 571
	Förvaltningsarvode	147 642	141 404
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	531
	Administration	9 838	12 379
	Korttidsinventarier	290 220	4 363
	Konsultarvode	72 004	187 938
	Föreningsavgifter	0	16 931
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 100	8 100
		805 508	516 154

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	177 200	156 400
	Sociala kostnader	55 676	49 141
		232 876	205 541

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	714 614	714 614
	Förbättringar	159 703	161 509
	Inventarier	54 590	26 448
		928 907	902 572

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 099 493	180 099 493
	Utgående anskaffningsvärde	180 099 493	180 099 493
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 775 997	-3 899 874
	Årets avskrivningar enligt plan	-874 317	-876 123
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 650 314	-4 775 997
	Planenligt restvärde vid årets slut	174 449 179	175 323 496
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 525 116	33 525 116
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 871 000	68 882 000
	Taxeringsvärde mark	25 387 000	21 285 000
		94 258 000	90 167 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 800 000	87 400 000
	Lokaler	3 458 000	2 767 000
		94 258 000	90 167 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	132 241	132 241
	Nyanskaffningar	422 132	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	554 373	132 241
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 531	-30 083
	Årets avskrivningar enligt plan	-54 590	-26 448
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-111 121	-56 531
	Redovisat restvärde vid årets slut	443 252	75 710
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Osäkra kundfordringar	0	3 269
	Skattekonto	2 273	2 575
	Skattefordran	104 605	0
	Klientmedel hos SBC	4 085 879	3 694 608
	Fordringar	0	310
		4 192 757	3 700 762

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	270 042	919 540
	Reservering enligt stadgar	282 744	270 042
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-919 540
	Vid årets slut	552 786	270 042

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,840 %	36 974 449	37 142 082	2099-12-31
	SBAB	0,870 %	29 230 832	29 356 562	2099-12-31
	SBAB	0,850 %	24 073 969	24 313 969	2088-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut		90 279 250	90 812 613	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-548 188	-520 000	
			89 731 062	90 292 613	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 538 310 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	108 600 000	108 600 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inför vårt kommande räkenskapsår kommer en underhållsplan tas fram som redan är beställt från SBC. Underhåll av avloppsstammarna ska påbörjas nu under 2017. Renoveringen av tvättstugorna i 61 ska påbörjas nu under våren 2017. Gården kommer att få en mindre uppfräschning.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

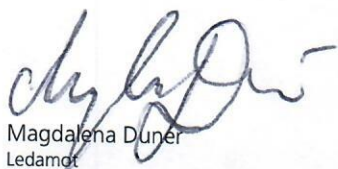
2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	10 100	0
Sociala avgifter	3 173	0
Reparationer	0	0
Avgifter och hyror	419 742	758 602
	433 015	758 602

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 3¹⁵ 2017

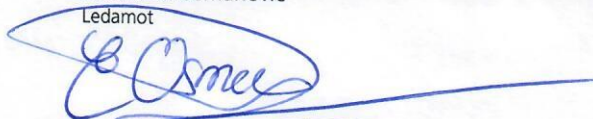

Magdalena Dunér
Ledamot


Tomas Dunér
Ledamot



Mikael Kruuse
Ledamot

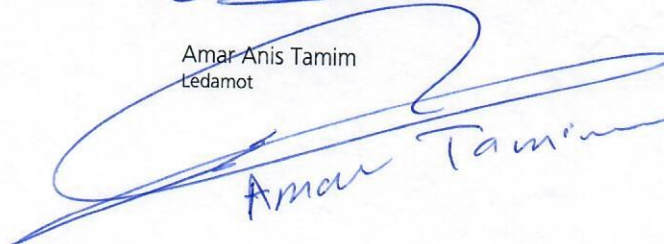
Elmedina Osmanovic
Ledamot

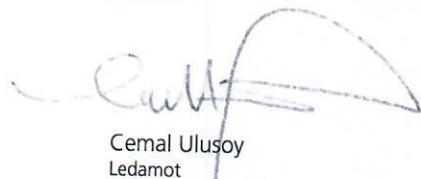




John Rassback
Ledamot

Amar Anis Tamim
Ledamot


Amar Tamim


Cemal Ulusoy
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3¹⁵ 2017


David Eskilsson
Extern revisor



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gröndal i Malmö,
org.nr 769617-6739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gröndal i Malmö 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. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

- 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÄDGIVNING

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, 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 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.

Lund den 3 maj 2017

David Eskilsson
Auktoriserad revisor