

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krageholm 3 (769611-2569) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en försäkring hos Anticimex mot skadedjur.

Fastigheterna byggdes 1954 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 499 kvadratmeter, varav 8 777 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 722 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastigheten består av 131 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 17 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras lägenhetsfördelningen på föreningens 133 st lgh:

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> |
|--------------|------------------|
| 10 st        | 1 rum och kök    |
| 49 st        | 2 rum och kök    |
| 53 st        | 3 rum och kök    |
| 15 st        | 4 rum och kök    |
| 6 st         | 5 rum och kök    |

### Byggnadens tekniska status

Styrelsens har under 2011 identifierat underhållsbehoven framöver och dessa har specificerats i en ny underhållsplan som togs fram under 2014.

| <u>Nedanstående åtgärder har genomförts:</u> | <u>Kommentar</u>  |
|--|---|
| Hissar                                       | 2012-2012 Klar  |
| Stambyte                                     | 2009-2013 Nya avlopps-och vattenstammar samt relining av bottenavlopp |
| Gård   | 2008-2008 Staket uppsatt runt Fastigheten                             |
| Omläggning av tak                            | 2008-2008 Tak omlagt på Kilian Zollsgatan 27                          |
| Tvättstugor                                  | 2008-2008 Byte av maskinutrustning på Tessinsv 14                     |
| Belysning trappor och källare                | 2007-2007 Nya armaturer och elledningar i hela fastigheten            |
| Rörstambyte                                  | 2006-2006 Gjort i delar av Sergels Väg 6B                             |
| Relining                                     | 2005-2005 Alla avlopp i hela fastigheten                              |

### Medlemsinformation

Av föreningens 131 medlemslägenheter har under året 22 (22) överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-23.

Styrelsen sammansättning under året fram t o m stämma

|                      |              |   |
|----------------------|--------------|---|
| Max Alsborn          | Ordf, kassör | t o m 2017-05                             |
| Peter von Wachenfelt | Ledamot      | Nyval, 2 år                               |
| Kertsin Dahlgren     | Ledamot      | Nyval, 2 år                               |
| Rebecka Lannhagen    | Ledamot      | Nyval, 2 år                               |
| Tonni Andersson      | Ledamot      | Omval, 2 år                               |
| Hans Annellsson      | Ledamot      | Omval, 2 år                               |
| Anna-Stina Munsin    | Ledamot      | t o m 2017-05 Lämnat styrelsen 2017-01-31 |
| Håkan Weine          | Suppleant    | t o m 2017-05                             |

Firmatecknare är styrelsen, två i förening av ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 (5)protokollförda sammanträden.

Revisor har under året varit Peter Olsson, Auktoriserad revisor, Ernst & Young.  
Anne Eskilsson, internrevisor

Valberedning  
Birgitta Rasmusson

### Styrelsen har ordet

Verksamhetsåret 2016 blev ett stillsamt år utan några ovälkomna överraskningar, större renoveringar eller förändringar för föreningen. Under året har styrelsen arbetat aktivt med div arbetsuppgifter, en av dessa har varit den kommande balkongrenoveringen som planeras att genomföras våren 2018. Saiko Express har öppnat sin verksamhet och stället har blivit positivt bemött både via besökare och media, vilket bidragit till ett lyft för föreningen samt närområdet. Tyvärr har BeautyCast Hälsocenter gått i konkurs, lokalen är vakant fr o m 1/3-2017. Styrelsen arbetar aktivt med att finna en ny hyresgäst. Ekonomi, driftstatistik och teknik har allt gått enligt plan. Sammantaget kan vi säga att 2016 också har varit ett bra år för föreningen.

☺

Styrelsen vill tacka för året som gått.....



| <b>Flerårsöversikt</b>     | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr       | 7 328       | 7 399       | 7 585       | 7 437       | 7 461       |
| Resultat efter finansiella | 313         | 719         | -88         | 309         | -1 164      |
| Balansomslutning, tkr      | 155 440     | 156 074     | 155 870     | 158 876     | 155 941     |
| Soliditet, tkr             | 51%         | 51%         | 51%         | 50%         | 49%         |

| <b>Förändringar i eget kap</b>          | <b>Insatser</b>    | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Underhålls-<br/>fond</b> | <b>Ansamlad<br/>förlust</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|---|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | -69 950 053        | -10 120 997                   | -2 523 668                  | 4 197 465                   | -718 671                  |
| Resultatdisponering<br>enl stämmobeslut |                    |                               | -349 923                    | -368 751                    | 718 671                   |
| Årets resultat                          |                    |                               |                             |                             | -313 176                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>-69 950 053</b> | <b>-10 120 997</b>            | <b>-2 873 591</b>           | <b>3 828 714</b>            | <b>-313 176</b>           |

### Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Balanserat förlust       | -3 828 717 |
| Årets resultat           | 313 176    |
| Till stämmans förfogande | -3 515 541 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |            |
|--|------------|
| Till fond för yttre underhåll överförs | 349 923    |
| Till balanserat resultat överförs      | -3 865 464 |
|  | -3 515 541 |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | Not | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 7 328 076                | 7 399 434                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>7 328 076</b>         | <b>7 399 434</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                          |                          |
| Drift- Fastighetskostnader                        | 2   | -3 376 203               | -3 122 495               |
| Personalkostnader                                 | 3   | -196 058                 | -218 625                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 345 211               | -1 345 211               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-5 013 021</b>        | <b>-4 689 831</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>2 315 055</b>         | <b>2 709 603</b>         |
| Förlust vid avyttring av aktier                   |     |                          |                          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 4   | 0                        | 731                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 5   | -2 001 879               | -1 991 662               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-2 001 879</b>        | <b>-1 990 931</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>313 176</b>           | <b>718 672</b>           |
| <br>  |     |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>313 176</b>           | <b>718 672</b>           |

po



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6          | 150 075 139        | 151 389 162        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7          | 93 610             | 124 799            |
| Fordran hos moderbolag                        |            |                    |                    |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>150 168 749</b> | <b>151 513 961</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>150 168 749</b> | <b>151 513 961</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | 8          | 1 215              | 1 679              |
| Skattefordringar                              |            | 85 689             | 91 105             |
| Hysesfordringar                               |            | 0                  | 5 462              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 131 948            | 134 677            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>218 853</b>     | <b>232 923</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar               |            |                    |                    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            | <b>5 052 081</b>   | <b>4 327 516</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>5 270 934</b>   | <b>4 560 439</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>155 439 683</b> | <b>156 074 400</b> |

90

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgift         |            | 80 071 050         | 80 071 050         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 873 591          | 2 523 668          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>82 944 641</b>  | <b>82 594 718</b>  |
| <br>   |            |                    |                    |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |            |                    |                    |
| Ansamlad förlust                             |            | -3 828 717         | -4 197 465         |
| Årets resultat                               |            | 313 176            | 718 671            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-3 515 541</b>  | <b>-3 478 794</b>  |
| <br>   |            |                    |                    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>79 429 100</b>  | <b>79 115 924</b>  |
| <br>   |            |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 74 938 332         | 76 008 332         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>74 938 332</b>  | <b>76 008 332</b>  |
| <br>   |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 232 786            | 235 122            |
| Övriga skulder                               |            | 16 977             | 10 465             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 822 489            | 704 555            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 072 251</b>   | <b>950 143</b>     |
| <br>   |            |                    |                    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>155 439 683</b> | <b>156 074 400</b> |

fo

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>2016-12-31</b>    | <b>2015-12-31</b>    |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |                      |                      |
| Resultat efter finansnetto  | 313 176              | 718 672              |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:                                    |                      |                      |
| Avskrivningar   | 1 345 211            | 1 345 211            |
| <br>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br>förändringar av rörelsekapitalet | <br><b>1 658 387</b> | <br><b>2 063 883</b> |
| <br>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet                                   |                      |                      |
| Ökning/minskning av fordringar  | 14 070               | 180 265              |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder  | 122 108              | -115 102             |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten  | <b>1 794 565</b>     | <b>2 129 046</b>     |
| <br><b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |                      |                      |
| Amortering av skuld   | -1 070 000           | -400 000             |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten   | <b>-1 070 000</b>    | <b>-400 000</b>      |
| <br><b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <br><b>724 565</b>   | <br><b>1 729 046</b> |
| <br>Likvida medel vid årets ingång  | <br>4 327 516        | <br>2 598 471        |
| Likvida medel vid årets utgång  | 5 052 081            | 4 327 516            |

80



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samtliga belopp redovisas, om inget annat anges, i svenska kronor.

### **Byggnader**

Avskrivning sker enligt 120 -årig plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

### **Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som stäcker sig över 5-50 år som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp var med beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2014.

### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 tkr.

90



## Noter

| <b>Not 1 Nettoomsättning</b> | <b><u>2016</u></b>      | <b><u>2015</u></b>      |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 6 450 481               | 6 434 675               |
| Hysesintäkter                | 815 894                 | 778 231                 |
| Övriga intäkter              | 61 701                  | 33 807                  |
| Utbet försäkringsbolag       | 0                       | 152 721                 |
| <b>Summa</b>                 | <b><u>7 328 076</u></b> | <b><u>7 399 433</u></b> |

| <b>Not 2 Drift - Fastighetskostnader</b> | <b><u>2016</u></b>      | <b><u>2015</u></b>      |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Fastighetsskötsel och städning           | 284 853                 | 254 830                 |
| Bevakning                                | 6 418                   | 5 077                   |
| Snöröjning                               | 5 131                   | 0                       |
| Löpande underhåll/Reparationer           | 467 372                 | 372 892                 |
| Underhållsplan                           | 0                       | 48 000                  |
| Periodiskt underhåll                     | 96 564                  | 0                       |
| Uppvärmning                              | 1 077 840               | 1 037 488               |
| El                                       | 224 427                 | 222 474                 |
| Vatten                                   | 263 964                 | 258 315                 |
| Sophämtning/Renhållning                  | 222 620                 | 204 688                 |
| Förvaltningskostnader(redovisning)       | 174 066                 | 173 892                 |
| Revisionsarvode                          | 18 409                  | 19 401                  |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt         | 205 989                 | 201 729                 |
| Kabel-TV/bredband                        | 160 508                 | 157 236                 |
| Försäkring                               | 98 960                  | 97 285                  |
| Bankkostnader                            | 8 057                   | 5 358                   |
| Medlemsavgift Bostadsrätterna            | 8 330                   | 8 330                   |
| Övriga driftskostnader                   | 52 695                  | 55 498                  |
| <b>Summa</b>                             | <b><u>3 376 203</u></b> | <b><u>3 122 495</u></b> |

| <b>Not 3 Personalkostnader och arvoden</b> | <b><u>2016</u></b>    | <b><u>2015</u></b>    |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Styrelsearvode, enligt stämmobeslut        | 149 185               | 163 400               |
| Sociala avgifter                           | 46 873                | 53 797                |
| Föreningsvald revisor                      | 0                     | 1 428                 |
| <b>Summa</b>                               | <b><u>196 058</u></b> | <b><u>218 625</u></b> |

90

| <b>Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|-------------|-------------|
| Ränteintäkter   | 0           | 731         |
| <b>Summa</b>  | <b>0</b>    | <b>731</b>  |

| <b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <u>2016</u>      | <u>2015</u>      |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader för skulder kreditinstitut               | 2 001 879        | 1 991 662        |
| <b>Summa</b>  | <b>2 001 879</b> | <b>1 991 662</b> |

| <b>Not 6 Byggnader och mark</b>                        | <u>2016</u>        | <u>2015</u>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Föreningen äger fastigheten Krageholm3, Malmö kommun   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                   | 111 613 719        | 111 613 719        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader       | <b>111 613 719</b> | <b>111 613 719</b> |
| Ingående avskrivningar                                 | -6 140 691         | -4 849 014         |
| Årets avskrivningar                                    | -1 291 679         | -1 291 677         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader       | -7 432 370         | -6 140 691         |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark            | 45 648 000         | 45 648 000         |
| Markanläggning ingående ackumulerad anskaffningsvärden | 446 886            | 446 886            |
| Ingående ackumulerad avskrivning                       | -178 753           | -156 409           |
| Årets avskrivning                                      | -22 343            | -22 343            |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark            | <b>45 893 790</b>  | <b>45 916 134</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>     | <b>150 075 139</b> | <b>151 389 162</b> |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 147 067 000kr. Värdeår 1954.

| <u>Hustyp</u>     | <u>Byggnader</u>  | <u>Mark</u>       |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder/hyreshus | 75 000 000        | 68 000 000        |
| Lokaler           | 3 314 000         | 753 000           |
|                   | <b>78 314 000</b> | <b>68 753 000</b> |

10

| <b>Not 7 Inventarier</b>                 | <u>2016</u>     | <u>2015</u>     |
|--|-----------------|-----------------|
| Ingående ackumulerad anskaffningsvärden  | 311 948         | 311 948         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 311 948         | 311 948         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -187 149        | -155 960        |
| Årets avskrivningar                      | -31 189         | -31 188         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | <b>-218 338</b> | <b>-187 149</b> |

Utgående redovisat värde **93 610** **124 799**

| <b>Not 8 Övriga fordringar</b> | <u>2 016</u> | <u>2 015</u> |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 1 215        | 1 679        |
|                                | <b>1 215</b> | <b>1 679</b> |

| <b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <u>2 016</u>   | <u>2 015</u>   |
|---|----------------|----------------|
| Skatt o soc   | 26 694         | 1 194          |
| Söderberg & Partners                                      | 16 286         | 15 660         |
| Bostadsrätterna   | 8 330          | 8 330          |
| Örestadsbevakning   | 4 545          | 43 516         |
| Anticimex   | 25 957         | 24 769         |
| Hisselektra   | 9 314          | 1 080          |
| Com Hem   | 40 822         | 40 127         |
| <b>Summa</b>  | <b>131 948</b> | <b>134 677</b> |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

| Långgivare   | Lånenummer | Räntesats | Konv.datum | Belopp            |
|--------------|------------|-----------|------------|-------------------|
| 2016-12-31   |            |           |            |                   |
| SEB          | 35352015   | 3,59      | 2018-08-28 | 20 700 000        |
| SEB          | 40317953   | 1,16      | 2021-09-28 | 8 200 000         |
| SBAB         | 20665769   | 3,08      | 2018-01-12 | 9 300 000         |
| SBAB         | 23384973   | 3,37      | 2020-01-13 | 9 300 000         |
| SBAB         | 25577485   | 2,03      | 2025-03-20 | 12 833 332        |
| Stadshypotek | 78399      | 0,90      | 2017-01-30 | 5 605 000         |
| Stadshypotek | 985930     | 2,17      | 2019-09-01 | 9 000 000         |
| <b>Summa</b> |            |           |            | <b>74 938 332</b> |

Långfristiga skulder **74 938 332**

Om ett år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **74 568 332**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **73 088 332**

| <b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b><u>2016</u></b> | <b><u>2015</u></b> |
|--|--------------------|--------------------|
| Upplupna räntekostnader                                    | 116 233            | 84 560             |
| Personalskatt  | 11 212             | 12 585             |
| Arbetsgivaravgift  | 11 742             | 13 179             |
| Revisorn   | 15 000             | 15 000             |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror                            | 450 481            | 423 790            |
| Övrigt   | 217 821            | 155 441            |
| <b>Summa</b>   | <b>822 489</b>     | <b>704 555</b>     |

| <b>Not 12 Ställda säkerheter</b>                      | <b><u>2016</u></b> | <b><u>2015</u></b> |
|---|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån | 86 177 300         | 86 177 300         |

**Eventualförpliktelser** **Inga** **Inga**

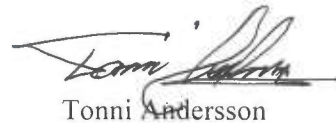
Malmö 2017-05-28



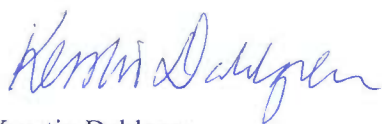
Peter von Wachenfelt



Max Alsborn



Tonni Andersson



Kerstin Dahlgren




Hans Annelsson



Rebecka Lannhagen Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-29

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Anne Eskilsson  
Internrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krageholm 3, org.nr 769611-2569

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krageholm 3 för år 2016-01-01 2016-12-31.

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.
- 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.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Krageholm 3 för år 2016-01-01-2016-12-31 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 uttalande**

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### **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 betydande 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, 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29/5-17

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Anne Eskilsson  
Förtroendevald revisor