

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vesthaga

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2020.
- 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 äga och förvalta fastighet och tomt nr 1 i kvarteret Bälgen, Bokbindaregatan 6, samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Annika Nygren	Ordförande	2016-01-01 - 2016-12-31
Andrei Nygren	Kassör	2016-01-01 - 2016-12-31
Andreas Carnheimer	Ledamot	2016-01-01 - 2016-03-31
Maria Carnheimer	Ledamot	2016-01-01 - 2016-03-31
Viktoria Gerdtham	Ledamot	2016-03-31 - 2016-12-31
Niklas Håkansson	Ledamot	2016-03-31 - 2016-12-31
Marianne Larsson	Ledamot	2016-03-31 - 2016-12-31
Victor Schwitzgold	Ledamot	2016-01-01 - 2016-03-31

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Viktoria Gerdtham, Niklas Håkansson, Marianne Larsson, Annika Nygren och Andrei Nygren.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid

Ordinarie Extern

EY (Ernst & Young)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2016-03-31. Extra stämma med anledning av utträde/inträde av styrelsemedlemmar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bälgen 1	1936	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

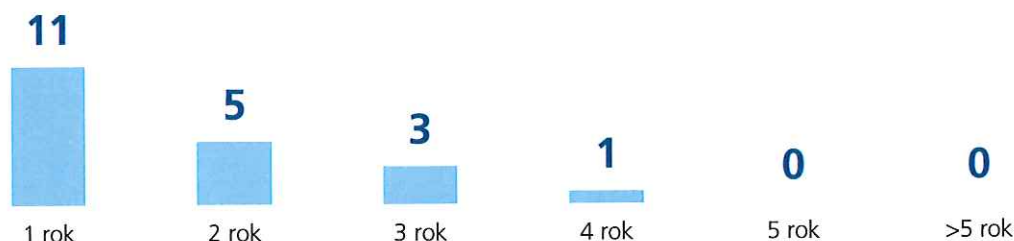
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 040 m², varav 1 040 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Byte lägenhetsdörrar, källardörrar, entrépartier och installation av postboxar.	2016
---	------

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av trapphus	Staffantorps Städ & Kemtvätt AB
Mark och trädgårdsunderhåll	Trädgårdstjänst Lund AB
Serviceavtal för utrustning i tvättstugan	EP-Service Kyl- & Maskin AB

Övrig information

Mer information om föreningen finns på www.brffvesthaga.se.

CYMKO Förvaltning AB, som under året blev uppköpt av SBC, har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

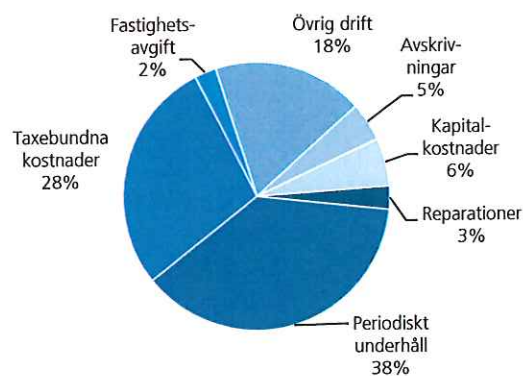
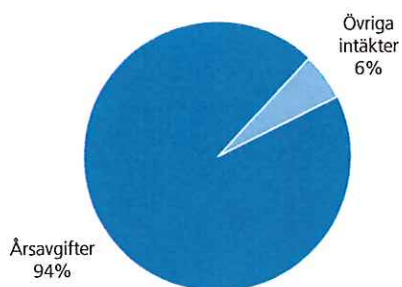
Föreningens ekonomi

I samband med bytet av dörrarna har ett lån på 550.000kr tagits för att delfinansiera projektet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	638 845	493 031
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	819 104	822 336
Finansiella intäkter	15	68
Minskning kortfristiga fordringar	3 965	0
Ökning av långfristiga skulder	522 700	0
	1 345 784	822 404
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	868 128	487 741
Finansiella kostnader	56 172	63 506
Ökning av materiella anläggningstillgångar	456 250	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 954
Minskning av långfristiga skulder	0	13 871
Minskning av kortfristiga skulder	31 023	105 519
	1 411 573	676 591
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	573 055	638 845
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-65 790	145 814

*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

Samtliga lägenhetsdörrar och dörrar ner mot källaren har bytts ut till säkerhetsdörrar som har betydligt bättre ljudisolerande egenskaper (40dB) samt brandklass EI 30. Entrédörrar på både fram- och baksidan har också bytts ut. Styrelsen beslutade i samband med detta att installera postboxar i trapphuset och portkod till entrédörrarna. Ett nytt nyckellåssystem har också installerats. En viktig detalj har varit att behålla den äldre stilen samt originalutseendet och därför blev de nya dörrarna specialdesignade och handådrade. Arbetet har utförts av Svenska Skydd.

En pump till värmesystemet har bytts ut då den var trasig. Arbetet utfördes av Kraftringen.

Avloppsjouren har spolat och rensat brunnen framför tvättstugan på innergården.

En inventering av de boendes förråd har gjorts av styrelsen, för att reda ut vilket/vilka förråd som tillhör respektive lägenhet.

Styrelsen har skickat ut förfrågningar till olika företag, för att reparera några av de boendes balkongdörrar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	743	743	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 045	3 543	3 556	3 566
Elkostnad/m ² totalyta	49	55	57	71
Värmekostnad/m ² totalyta	162	178	170	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	24	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	61	91	95
Soliditet (%)	5	9	5	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-151	202	45	58
Nettoomsättning (tkr)	817	821	825	822

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 040 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 119	0	0	32 119
Fond för yttre underhåll	470 448	157 550	150 000	162 898
S:a bundet eget kapital	502 567	157 550	150 000	195 017
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-105 968	-157 550	51 583	0
Årets resultat	-151 187	-151 187	-201 583	201 583
S:a ansamlad förlust	-257 155	-308 737	-150 000	201 582
S:a eget kapital	245 413	-151 187	0	396 600

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-151 187
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	51 583
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 550
summa balanserat resultat	-257 154

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	200 000
att i ny räkning överförs	-57 154

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

8

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	816 795	821 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 309	1 222
Summa rörelseintäkter		819 104	822 336
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-777 726	-404 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 118	-57 260
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-25 859
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-46 006	-69 575
Summa rörelsekostnader		-914 134	-557 316
RÖRELSERESULTAT		-95 030	265 021
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 172	-63 506
Summa finansiella poster		-56 157	-63 438
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-151 187	201 583
ÅRETS RESULTAT		-151 187	201 583



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 534 956	3 580 960
Pågående byggnation	Not 9	456 250	0
Maskiner och inventarier	Not 10	0	2
Summa materiella anläggningstillgångar		3 991 206	3 580 962
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 991 206	3 580 962
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 998	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	579 077	5 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	10 869
Summa kortfristiga fordringar		585 075	16 661
KASSA OCH BANK			
Handkassa		676	676
Kassa och bank		0	638 169
Summa kassa och bank		676	638 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		585 751	655 506
SUMMA TILLGÅNGAR		4 576 957	4 236 468

8

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 119	32 119
Fond för yttre underhåll	Not 13	470 448	162 898
Summa bundet eget kapital		502 567	195 017
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-105 968	0
Årets resultat		-151 187	201 583
Summa fritt eget kapital		-257 155	201 582
SUMMA EGET KAPITAL		245 413	396 600
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 177 425	3 684 525
Summa långfristiga skulder		4 177 425	3 684 525
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	29 800	0
Leverantörsskulder		38 902	23 486
Övriga skulder		12 284	11 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	73 134	119 998
Summa kortfristiga skulder		154 120	155 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 576 957	4 236 468

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	66 år	66 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	772 656	772 656
Elintäkter	38 151	45 122
Överlåtelse/pantsättning	443	0
Överlåtelse	5 545	3 336
	816 795	821 114

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	2 309	1 222
	2 309	1 222

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 525	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 536	2 829
	Städning entreprenad	22 926	23 435
	Myndighetstillsyn	6 000	0
	Bevakning	3 025	2 933
	Serviceavtal	3 095	0
	Förbrukningsmateriel	2 739	535
		63 846	29 731
	Reparationer		
	VVS	25 219	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 878
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 649	1 600
	Fönster	0	1 449
	Mark/gård/utemiljö	0	37 980
		26 868	43 907
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	365 000	0
		365 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	50 608	57 652
	Värme	168 294	184 616
	Vatten	25 411	22 487
	Sophämtning/renhållning	28 877	31 984
		273 190	296 739
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 462	11 314
	Bredband	0	388
		23 462	11 702
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 360	22 543
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	777 726	404 622

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	388	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 313	14 563
	Fritids- och trivselkostnader	277	0
	Förvaltningsarvode	39 220	31 000
	Administration	20 921	10 997
	Konsultarvode	0	300
	Övriga driftkostnader	0	400
		64 118	57 260

S

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 284	5 859
		26 284	25 859
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	46 004	46 004
	Inventarier	2	23 571
		46 006	69 575
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 796 848	4 796 848
	Utgående anskaffningsvärde	4 796 848	4 796 848
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 215 888	-1 169 884
	Årets avskrivningar enligt plan	-46 004	-46 004
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 261 892	-1 215 888
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 534 956	3 580 960
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 729 915	1 729 915
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 800 000	4 813 000
		14 200 000	11 813 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 200 000	11 813 000
		14 200 000	11 813 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	456 250	0
		456 250	0

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 857	117 857
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	117 857	117 857
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-117 855	-94 284
	Årets avskrivningar enligt plan	-2	-23 571
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 857	-117 855
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 994	68
	Skattefordran	908	1 408
	Klientmedel hos SBC	572 379	0
	Fordringar	3 796	4 316
		579 077	5 792
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Bevakning	0	3 025
	Förvaltningsarvode	0	7 844
		0	10 869
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	162 898	117 496
	Reservering enligt stadgar	157 550	0
	Reservering enligt stämmobeslut	150 000	45 402
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	470 448	162 898

8

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	392 825	400 885	2017-03-30
Handelsbanken	1,350 %	542 500	0	2017-02-27
Handelsbanken	1,350 %	1 575 000	1 575 000	2017-03-07
Handelsbanken	1,350 %	57 005	64 265	2017-03-07
Handelsbanken	1,350 %	219 480	223 960	2017-01-04
Handelsbanken	1,350 %	1 120 415	1 120 415	2017-03-06
Handelsbanken	1,350 %	300 000	300 000	2017-02-16
Summa skulder till kreditinstitut		4 207 225	3 684 525	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 800	0	
		4 177 425	3 684 525	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 058 225 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 234 100	4 097 100

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

8

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

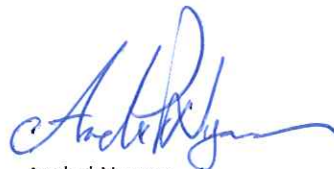
	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	4 372	3 461
Förutbetalda avgifter och hyror	68 702	70 472
Förutbetalda avgifter och hyror/konvertering	60	0
El	0	5 431
Värme	0	23 690
Vatten	0	2 375
Sophämtning/renhållning	0	3 569
Revisionsarvode extern revisor	0	11 000
	73 134	119 998

Styrelsens underskrifter

LUND den 12 / 6 2017



Annika Nygren
Ordförande



Andrei Nygren
Kassör



Viktoria Gerdtham
Ledamot

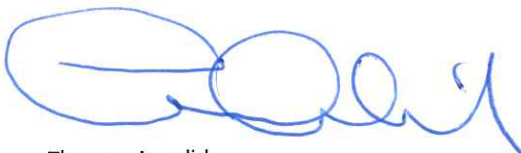


Niklas Håkansson
Ledamot



Marianne Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 6 2017



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vesthaga, org.nr 745000-0182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vesthaga 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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

8

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Vestahag 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 revisionsssed 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

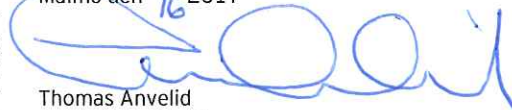
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 13/6 2017



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor