



ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsförening Buketten i Lund

Org nr 769614-0529

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Buketten i Lund (769614-0529) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31,

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2007-2008 på fastigheten Harlösabanan 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten består av tre större och ett mindre bostadshus (med miljörum). I fastigheten ingår också garage med platser för uthyrning endast till medlemmar.

Föreningens adress är Södra Vägen 9E, 223 58 Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	2	97
2	18	971
3	37	3 129
4	19	2 045
5	2	226
	78	6 468

Garageplatser	56 för bil	4 för MC
---------------	------------	----------

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie stämma.

Agneta Olerup	ordförande
Kristina Asp Tideman	ledamot fr.o.m. 2016-02-01
Johan Hofvander	ledamot t.o.m 2016-01-31.
Lars Nöremark	ledamot
Allan Jackson	ledamot
Wanda Martinsson	ledamot

Karl-Magnus Bergstedt	suppleant
Cristoffer Ingemansson	suppleant från stämman 2016
Kerstin Sandberg	suppleant från stämman 2016

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs för ett år.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19. Närvarande medlemmar var 36, varav 29 röstberättigade.

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

Av föreningen vald revisor har varit, BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen har under året bestått av Johnny Nilsson och Jan Isaksson.

Hyllan - föreningens minibibliotek i källaren hus E - har skötts av Jörgen Jadbäck.

Föreningen har under 2016 haft avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen AB	Komfortavtal (el och fjärrvärme samt från december 2016 även ventilation)
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning och sophämtning
TeliaSonera	Bredband
Edriss	Städning av gemensamma utrymmen
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning inkl underhållsplan (från 2016-01-01)
Trädgårdstjänst	Trädgårdsskötsel
OTIS	Hissar och garageport
Climat80	Ventilationssystem (t.o.m. november 2016)
Q-Park	Garage (hyresavtal avseende lokal)
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde) inkl. bostadsrättstillägg

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beretts möjlighet att lämna ett yttrande över förslag avseende detaljplan för Lunds Södra 3 (avgränsat av Lunds Södra 2, Revingegatan, Revingelyckan och Hardebergaspåret), Hardebergabanan 1, 4 och 5 (avgränsat av Revingegatan, Kastanjegatan, Hardebergaspåret och Revingelyckan).

Skador på balkong till lägenhet F14 p.g.a. påkörning åtgärdades i juli 2016, åtgärden betalades av den som orsakat påkörningen. Föreningen har inköpt två planteringskärl (av samma typ som de vid det södra hörnet av hus E) för placering nedanför balkongen till lägenhet F14.

Underhåll under verksamhetsåret har enbart omfattat löpande underhållsåtgärder.

Tidigare större underhållsåtgärder och andra insatser.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2008-2015	Besiktningar och efterföljande åtgärder
2012, sep	Obligatorisk Ventilationskontroll
2012, okt	Avstängningsventiler monterats på köksblandare

2012, dec – 2013, feb	Radonmätning
2013, nov	Energideklaration
2016, aug	Obligatorisk ventilationskontroll

Det gällande avtalet om ekonomisk förvaltning med HSB omfattar även underhållsplanering, som är ett underlag för budgeteringen. Under våren 2016 genomfördes ett omfattande arbete med en ny underhållsplan. Tonvikten ligger på de närmaste 30 åren (dvs. 2017-2046), med vissa provisoriska utblickar därefter.

Framtida planerat underhåll

2018	Rensning spillvattenledning. Stamspolning i varje lägenhet.
2019	Rensning ventilationskanaler och injustering av ventilation.

De riktigt stora åtgärderna för underhåll och investeringar (t.ex. ytterväggar, tak, fönster, garage) blir aktuella först om 20-40 år (2038-2058), men de kommer att innebära avsevärda investeringskostnader. Underhåll förutsätter enligt stadgarna avsättningar till en underhållsfond (fond för yttre underhåll). Underhållsfonden redovisas i balansräkningen som bundet eget kapital. Det finns således inga bankmedel (bland tillgångar) som kallas underhållsfond. Det framtida behovet av underhåll och investeringar kommer därför att behöva finansieras genom lån. För att skapa utrymme för dessa lån är det viktigt att amortera på dagens lån, så att lån och räntekostnader inte blir betungande i framtiden.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till 669 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat att fr.o.m. 2017-01-01 höja årsavgifterna med 1%.

Årets resultat 583 448 kr är 349 000 kr bättre jämfört med föregående räkenskapsår. Förbättringen kan helt hänföras till lägre räntekostnad på låneskuld.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	110
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	112

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 828	4 841	4 838	4 830
Resultat efter finansiella poster, tkr	583	235	-281	424
Eget kapital, tkr	166 957	166 373	166 138	165 420
Taxeringsvärde, tkr	138 069	124 158	124 158	124 158
-varav byggnad, tkr	92 754	92 038	92 038	92 038
Soliditet	76%	76%	75%	74%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	699	699	699	699
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	7 862	8 206	8 539	8 724
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	99	158	227	281
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	37%	43%	44%	45%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	50	92	92	91
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	6	0	0	25
Avskrivning/m ² byggnadsyta	230	230	230	21

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 054 000	2 613 860	470 585	234 670	166 373 116
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			234 670	-234 670	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		325 000	-325 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-40 000	40 000		0
Årets resultat				583 448	583 448
Belopp vid årets utgång	163 054 000	2 898 860	420 256	583 448	166 956 564

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	705 256
Årets resultat	583 448
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-325 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	40 000
Summa till stämmans förfogande	1 003 704

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 003 704
-------------------------	------------------

3

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 828 139	4 841 386
Övriga rörelseintäkter		5 063	805
Summa rörelseintäkter		4 833 202	4 842 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 889 936	-1 858 910
Övriga externa kostnader	3	-43 728	-53 554
Personalkostnader	4	-187 080	-188 539
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 488 076	-1 488 076
Summa rörelsekostnader		-3 608 820	-3 589 079
Rörelseresultat		1 224 381	1 253 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		93	278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 026	-1 018 720
Summa finansiella poster		-640 933	-1 018 442
Resultat efter finansiella poster		583 448	234 670
Årets resultat		583 448	234 670

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	583 448	234 670
Reservering till fond för yttre underhåll	-325 000	-593 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	40 000	0

Över-/underskott efter disposition av underhåll **298 448** **-358 330**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

S

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	217 676 437	219 164 513
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>217 676 437</i>	<i>219 164 513</i>
Summa anläggningstillgångar		217 676 437	219 164 513
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 500
Övriga fordringar	6	31 991	49 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	231 035	232 973
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>263 026</i>	<i>283 474</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	559 061	840 158
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>559 061</i>	<i>840 158</i>
Summa omsättningstillgångar		822 087	1 123 632
SUMMA TILLGÅNGAR		218 498 524	220 288 145

S

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 054 000	163 054 000
Fond för yttre underhåll		2 898 860	2 613 860
<i>Summa bundet eget kapital</i>		165 952 860	165 667 860
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		420 256	470 585
Årets resultat		583 448	234 670
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 003 704	705 256
Summa eget kapital		166 956 564	166 373 116
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	50 654 000	52 879 000
Summa långfristiga skulder		50 654 000	52 879 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		257 278	253 132
Skatteskulder		18 435	42 047
Övriga skulder	11	21 962	17 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	390 285	523 450
Summa kortfristiga skulder		887 960	1 036 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 498 524	220 288 145

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 224 381	1 253 112
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 488 076	1 488 076
		2 712 457	2 741 188
Erhållen ränta		93	278
Erlagd ränta		-646 763	-1 022 054
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		2 065 787	1 719 412
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		20 448	-144 821
Ökning/minskning av rörelseskulder		-142 332	134 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 943 903	1 708 842
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-2 225 000	-2 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 225 000	-2 150 000
Årets kassaflöde		-281 097	-441 158
Likvida medel vid årets början		840 158	1 281 315
Likvida medel vid årets slut	13	559 061	840 158
		-281 097	-441 158

NOTER**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Enligt bokföringsnämndens uttalande den 28 april 2014 skall linjär avskrivning tillämpas.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 637 584 kr

1 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	284 619	300 703
Årsavgifter bostäder*	4 524 000	4 524 000
Intäkter pant, överlåtelse	12 850	16 683
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 670	0
Summa nettoomsättning	4 828 139	4 841 386

*Årsavgiften har varit oförändrad under 2016

2 Driftkostnader	2016	2015
Löpande underhåll	77 212	227 920
Underhåll enligt plan	40 000	0
Lokalvård, städning	84 904	79 785
Snöröjning	17 023	6 221
El	0	174 186
Uppvärmning*	790 010	580 785
Vatten, avlopp	132 918	116 934
Renhållning	81 849	84 734
Kabel-TV, internet	236 150	231 290
Fastighetsförsäkringspremier	51 291	50 581
Fastighetsskatt och fastighetsavgift**	100 142	100 018
Förvaltningsavtal	278 437	206 456
Summa drift	1 889 936	1 858 910

*Komfortavtalet innebär att fr.o.m. 2016 ingår el i uppvärmning.

**Fastighetsskatt utgår på lokaler och fastighetsavgift på bostäder.

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Kontorsmaterial, tele, porto	227	0
Extern revisionsarvode	13 100	12 750
Kostnader pant, överlåtelse	20 311	24 631
Övriga förvaltningskostnader	10 090	16 173
Summa övriga externa kostnader	43 728	53 554

4 Personalkostnader	2016	2015
Arvode styrelsen	151 200	155 600
Sociala avgifter	35 880	32 939
Summa personalkostnader	187 080	188 539

Föreningen har inga anställda och inga löner har betalats ut.

5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Byggnaderna är helt avskrivna år: 2127		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	170 336 083	170 336 083
Ingående anskaffningsvärden mark	52 500 000	52 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 836 083	222 836 083
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 671 570	-2 183 494
Årets avskrivningar	-1 488 076	-1 488 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 159 646	-3 671 570
Redovisat värde	217 676 437	219 164 513
Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	91 000 000	90 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 754 000	2 038 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	42 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	3 315 000	3 120 000
Summa taxeringsvärde	138 069 000	124 158 000

Fastighetsbeteckning: Harlösabanan 6
Byggnads- och värdeår: 2008

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 14.

6 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	31 991	49 001
Summa övriga fordringar	31 991	49 001

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalt komfortavtal	131 668	130 662
Förutbetald försäkring	51 653	51 291
Förutbetald internet	38 085	39 138
Upplupna hyresintäkter	9 629	11 882
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 035	232 973

8 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
SEB	252 291	252 291
Transaktionskonto bank	306 770	587 866
Summa kassa och bank	559 061	840 158

9 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

10 Övriga skulder till kreditinstitut 2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2016-12-31	2015-12-31
SEB 36212047	0,80%	2019-09-28	0	20 000 000	20 000 000
SEB 36212071	0,38%	2017-05-28	200 000	7 854 000	8 054 000
SEB 36416076	0,45%	2017-09-28	2 025 000	16 000 000	18 025 000
SEB 37205990	0,41%	2017-03-28	0	7 000 000	7 000 000
			2 225 000	50 854 000	53 079 000

Extra amortering om 2 025 000 kr har gjorts under året.

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

200 000

50 654 000 52 879 000

Genomsnittsränta vid årets utgång

0,57%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

800 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

49 854 000

Långfristig del per m² lägenhetsyta är 7832 kr.

11 Övriga skulder 2016-12-31 2015-12-31

Mervärdesskatt	16 483	17 400
Övriga kortfristiga skulder	5 479	0
Utgående värde	21 962	17 400

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Upplupen el	0	44 000
Upplupen värme	0	86 661
Förutbetalda månavgifter/hyror	350 843	347 710
Upplupna räntekostnader	6 242	11 979
Beräknat arvode för revision	10 200	10 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 000	23 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	390 285	523 450

13 Likvida medel vid årets slut 2016-12-31 2015-12-31

Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	559 061	840 158
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	559 061	840 158

14 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

59 879 000

59 879 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld**59 879 000****59 879 000**Lund 23 / 3 2017.

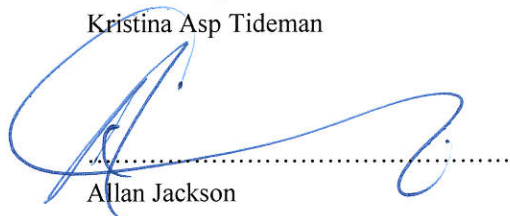
Agneta Olerup



Kristina Asp Tideman



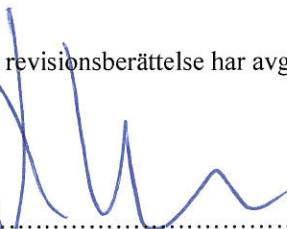
Lars Nöremark



Allan Jackson



Wanda Martinsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 / 4 2017.Lars Johansson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Buketten i Lund, org.nr. 769614-0529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Buketten i Lund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2 / 4 2017

Lars Johansson

BoRevision AB