



Brf Värnhem 1
Östervärnsgatan 2b
212 18 Malmö

Malmö den 26 juni 2017

Hej!

ÅR Brf Värnhem 1

Bifogar ÅR samt PM i original avseende brf Värnhem 1

Passar även på att tacka för årets samarbete.

Med Vänlig Hälsning

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Erik Mauritzson', is positioned above the printed name.

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
0761-36 06 43
Ernst & Young AB
Nordenskiöldsgatan 24
Box 4279
223 14 Malmö

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Värnhem 1

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.

- 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 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Pernilla Lindblad	Ordförande	
My Andersson	Sekreterare	avgått 170228 pga flytt
Eva Blomstrand	Ledamot	
Jesper Harnesk	Ledamot	avgått 170430 pga flytt
Alma Westfahl	Ledamot	
Jonas Hilmersson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Blomstrand, Jonas Hilmersson, Pernilla Lindblad och Alma Westfahl.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	EY
Jennifer Ingemansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Elin Linnea Jönsson
Hanne Thell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-12-06.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-13. Extra stämma hölls med anledning av att styrelsen avgick.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Värnhem 1	2007	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

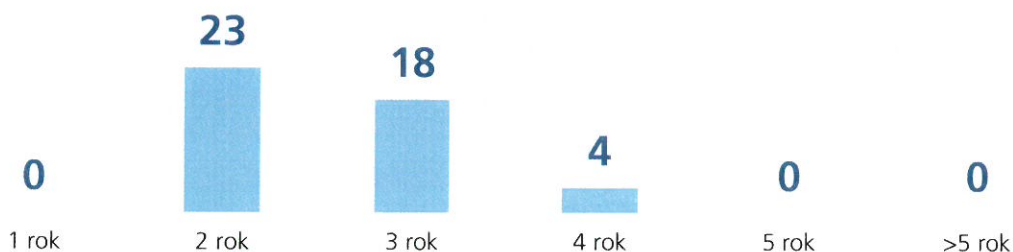
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 478 m², varav 3 815 m² utgör lägenhetsyta och 663 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tobak- och spelbutik	75 m ²	2016-09-30
Värnhems cyklar	328 m ²	2016-12-31
Värnhems falafel	55 m ²	2016-09-30
Chaplin grill	76 m ²	2018-09-30
Värnhems pizzeria	65 m ²	2016-09-30
Afrikansk affär	64 m ²	2017-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tobak	Har ökat sin butiksyta till 75 kvm under 2016
Chaplin grill	Har ökat sin butiksyta till 76 kvm under 2016

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2017	genomförd i januari -17
Stamspolning	2015	
Ny tvättmaskin	2014	Ny tvättmaskin
Nytt torkskåp	2013	Nytt torkskåp till tvättstugan
Underhåll av takrännor	2012 - 2014	Nya hängrännor
Byte av plåttak	2012 - 2014	Plåtbyte samt målning
Installation av bredband Ownit	2011 - 2012	
Sotning av ventilationskanaler	2010	
Renovering tvättstuga	2007	Totalrenovering
Renovering av soprum	2007	
Byte av dagvattenpumpar källare	2007	Två nya pumpar installerade
Spolning av avloppsstammar	2007	
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Nyinstallation hiss	1985	Lundavägen samt Östervärnsg. 2B
Renovering av balkonger	1985	
Omputsning av fasad	1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Termostater	2017	Byte i alla lägenheter
Nytt låssystem och porttelefoner	2017	
Nya portar	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	SBC

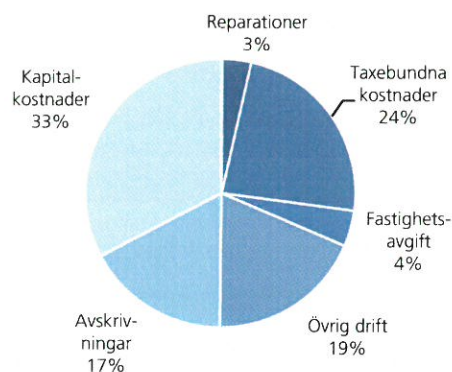
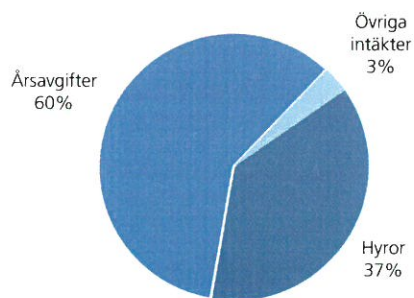
C

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 884 222	5 408 827
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 734 443	3 810 028
Finansiella intäkter	540	4 999
Minskning kortfristiga fordringar	105	0
Medlemsinsatser	3 525 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	23 784
	7 260 088	3 838 811
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 552 920	1 395 806
Finansiella kostnader	1 020 622	1 168 344
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 426
Minskning av långfristiga skulder	4 252 780	1 792 840
Minskning av kortfristiga skulder	210 220	0
	7 036 542	4 363 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 107 768	4 884 222
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	223 546	-524 605

*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

Ordinarie stämma 2016 kunde inte genomföras inom stadgeenlig tid. Samtliga styrelseledamöter avgick och extrastämma hölls 13 oktober där en interimsstyrelse valdes fram till ordinarie föreningsstämma. Ordinarie stämma hölls 6 december då ny styrelse valdes. Beslut om särskild granskning av två tidigare ledamöter togs vid ordinarie årsstämma.

Under senhösten 2015 övergick två hyresrätter till bostadsrätter. Föreningen sålde dessa lägenheter med god vinst och med överlåtelse vid årsskiftet 2015/2016. En extra amortering på 3 575 000 kr bokfördes för räkenskapsåret 2016.

- Årsavgifterna planeras vara oförändrade.
- Samtliga lån omplacerades till låga räntor.
- En mailportal har skapats för kontakter mellan medlemmar, hyresgäster och styrelse.
- Alla fakturor skickas nu direkt till en fakturaadress hos SBC. Attest sker elektroniskt.
- Handkassan har avvecklats och styrelseledamöter hanterar inte längre kontanta medel.
- En planerad städdag genomfördes, 17 april.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	646	585	629	580
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 337	1 682	1 238	1 294
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 578	12 321	14 499	14 663
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	20	24
Värmekostnad/m ² totalyta	105	107	84	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	27	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	228	260	345	401
Soliditet (%)	57	53	52	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	628	717	-882	-201
Nettoomsättning (tkr)	3 734	3 808	3 754	3 656

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 815 m² bostäder och 663 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	51 325 410	2 105 300	0	49 220 110
Upplåtelseavgifter	2 606 582	1 419 700	0	1 186 882
Fond för yttre underhåll	2 061 427	410 270	0	1 651 157
S:a bundet eget kapital	55 993 419	3 935 270	0	52 058 149
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 658 462	-410 270	717 248	-1 965 439
Årets resultat	627 812	627 812	-717 248	717 248
S:a ansamlad förlust	-1 030 650	217 542	0	-1 248 192
S:a eget kapital	54 962 769	4 152 812	0	50 809 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	627 812
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 202 111
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-456 350
summa balanserat resultat	-1 030 649

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 030 649
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 734 368	3 807 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75	2 215
Summa rörelseintäkter		3 734 443	3 810 028
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 199 289	-1 241 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 528	-116 623
Personalkostnader	Not 6	-54 103	-37 927
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-533 629	-533 629
Summa rörelsekostnader		-2 086 549	-1 929 435
RÖRELSERESULTAT		1 647 894	1 880 593
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		540	4 999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 020 622	-1 168 344
Summa finansiella poster		-1 020 082	-1 163 346
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		627 812	717 248
ÅRETS RESULTAT		627 812	717 248

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	90 363 589	90 887 234
Maskiner och inventarier	Not 9	32 073	42 057
Summa materiella anläggningstillgångar		90 395 663	90 929 292
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 395 663	90 929 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 460	9 744
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 216 931	2 994 986
Summa kortfristiga fordringar		3 225 391	3 004 730
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 011 433	2 008 653
Summa kassa och bank		2 011 433	2 008 653
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 236 824	5 013 383
SUMMA TILLGÅNGAR		95 632 487	95 942 675

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 931 992	50 406 992
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 061 427	1 651 157
Summa bundet eget kapital		55 993 419	52 058 149
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 658 462	-1 965 439
Årets resultat		627 812	717 248
Summa fritt eget kapital		-1 030 650	-1 248 192
SUMMA EGET KAPITAL		54 962 769	50 809 957
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	39 092 375	43 345 155
Summa långfristiga skulder		39 092 375	43 345 155
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	677 780	677 780
Leverantörsskulder		129 588	123 369
Skatteskulder		252 285	239 120
Övriga skulder		83 936	366 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	433 754	381 135
Summa kortfristiga skulder		1 577 343	1 787 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 632 487	95 942 675

Tilläggsupplysningar

Belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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	120 år	120 år
Tak	30 år	30 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 218 000	2 090 967
Hyror bostäder	250 555	403 557
Hyror lokaler momspliktiga	1 144 366	1 143 434
Kabel-TV intäkter	63 136	59 776
Bredbandsintäkter	100 220	134 775
Avgiftsreduktion självförvaltn	-39 900	-22 724
Hyresrabatt	-60 000	-60 000
Värmeintäkter	57 999	57 999
Öresutjämning	-8	30
	3 734 368	3 807 813

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	75	2 215
	75	2 215

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 186
	Städning entreprenad	0	21 365
	Städning enligt beställning	4 966	0
	Hissbesiktning	6 192	5 998
	Myndighetstillsyn	0	15 593
	Gemensamma utrymmen	2 672	1 567
	Gård	955	2 390
	Serviceavtal	13 904	15 128
	Förbrukningsmateriel	4 861	6 430
	Störningsjour och larm	0	1 943
		33 551	72 600
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 405
	Brf Lägenheter	0	9 481
	Tvättstuga	6 685	3 351
	Entré/trapphus	2 324	2 325
	Lås	7 818	410
	VVS	56 937	12 199
	Värmeanläggning/undercentral	2 635	0
	Ventilation	0	2 459
	Elinstallationer	2 359	1 612
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 457	844
	Hiss	3 775	26 470
	Fönster	3 662	0
	Skador/klotter/skadegörelse	16 765	0
		105 417	63 556
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	46 080
		0	46 080
	Taxebundna kostnader		
	El	89 647	82 934
	Värme	469 972	480 289
	Vatten	113 652	119 099
	Sophämtning/renhållning	59 894	58 741
		733 165	741 063
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 430	69 677
	Kabel-TV	40 480	46 033
	Bredband	82 107	82 103
		195 016	197 813
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 140	120 145
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 199 289	1 241 257

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	3 752	3 536
	Revisionsarvode extern revisor	86 218	11 599
	Föreningskostnader	32 619	8 299
	Styrelseomkostnader	134	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 616
	Förvaltningsarvode	87 604	84 042
	Administration	6 209	6 911
	Korttidsinventarier	2 131	0
	Konsultarvode	69 541	620
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 320	0
		299 528	116 623

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 400	28 600
	Löner	0	8 700
	Sociala kostnader	9 703	627
		54 103	37 927

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	485 277	485 277
	Förbättringar	38 368	38 368
	Inventarier	9 984	9 984
		533 629	533 629

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 204 037	93 204 037
	Utgående anskaffningsvärde	93 204 037	93 204 037
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 316 803	-1 793 158
	Årets avskrivningar enligt plan	-523 645	-523 645
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 840 448	-2 316 803
	Planenligt restvärde vid årets slut	90 363 589	90 887 234
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 963 200	35 963 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 600 000	33 200 000
	Taxeringsvärde mark	20 108 000	11 221 000
		59 708 000	44 421 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 200 000	38 000 000
	Lokaler	7 508 000	6 421 000
		59 708 000	44 421 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 701	90 701
	Utgående anskaffningsvärde	90 701	90 701
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 644	-38 660
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 984	-9 984
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-58 628	-48 644
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 073	42 057
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattkonto	120 596	119 417
	Klientmedel hos SBC	3 096 335	2 875 569
		3 216 931	2 994 986
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 651 157	1 550 526
	Reservering enligt stadgar	456 350	456 350
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 080	-355 719
	Vid årets slut	2 061 427	1 651 157

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SBAB	1,510 %	6 912 475	7 120 375	2021-01-21
SBAB	1,410 %	6 425 000	10 000 000	2017-02-15
SBAB	0,950 %	7 695 180	7 915 060	2017-11-17
SBAB	1,090 %	9 437 500	9 687 500	2018-11-19
SBAB	1,280 %	9 300 000	9 300 000	2019-11-19
Summa skulder till kreditinstitut		39 770 155	44 022 935	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-677 780	-677 780	
		39 092 375	43 345 155	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 381 255 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	49 300 000	49 300 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- En extra amortering på 1,5 miljoner är gjord i februari på SBAB- föreningslån.
- Föreningen har under våren ombildat ytterligare en tidigare hyresrätt till bostadsrätt och sålt denna med god vinst. Denna kommer att bokföras under räkenskapsåret 2017 vilket möjliggör att ytterligare en amortering kommer kunna göras för räkenskapsåret 2017.
- Avtalen för kabel-tv och bredband har omförhandlats till ett nytt, lägre pris.
- OVK genomförd i januari 2017.
- Framtagande av förslag till nya stadgar pågår.
- Styrelsen har tecknat ett års avtal om fastighetsskötsel och trappstädning, med Hagtorn. Avtalet gäller från och med 2017-04-01.
- Planerat underhåll pågår av nya ekportar, porttelefoner och låssystem. Byte av termostater på elementen i alla lägenheter kommer att ske under 2017. Pengar finns avsatt till detta.
- Särskild granskare har utsetts av Bolagsverket. Uppstartsmöte har genomförts och arbetet har påbörjats.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	130 518	143 820
Förutbetalda avgifter & hyror	303 235	237 315
	433 753	381 135

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 26 / 6 - 2017



Pernilla Lindblad
Ordförande



Alma Westfahl
Ledamot



Eva Blomstrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 6 - 2017. Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.



Erik Mauritzson
Extern revisor



Jennifer Ingemansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Värnhem 1, org.nr 769611-9465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Värnhem 1 för år 2016.

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 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalde 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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 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.

Den föreningsvalde 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 Värnhem 1 för år 2016, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Anmärkning

En styrelseledamot har under året varit med och fattat beslut samt attesterat fakturor i frågor som berör den själv. Detta strider mot jävsreglerna i föreningslagen och föranleder en anmärkning i revisionsberättelsen. Då händelsen inte har föranlett någon ekonomisk skada för föreningen så påverkar förhållandet inte vårt uttalande om ansvarsfrihet enligt ovan.

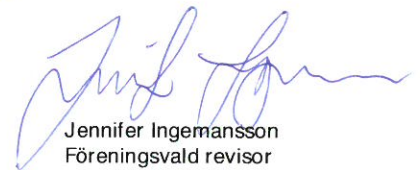
Fjolårets föreningsstämma hölls inte förrän den 6 december 2016. Detta strider mot den, i föreningslagen, stipulerade tiden om sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö den 26/6-2017

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Jennifer Ingemansson
Föreningsvald revisor