

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vipemöllan 3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 3, Lund

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 2017 och 2107.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2004-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vipemöllans samfällighetsförening nr 2. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar mark, park och miljöhus.

Styrelsen

Kerstin Bergman	Ordförande
Eva Dahlbäck	Sekreterare
Anders Bengtsson	Kassör
Gert Birgersby	Ledamot
Ingemar Svensson	Ledamot
Thomas Frögren	Suppleant
Mali Rosdahl	Suppleant
Eva Zaar	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kerstin Bergman, Thomas Frögren, Mali Rosdahl och Eva Zaar.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Tommy Florin

Sara Henningsson

Göran Ralsmark

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vipemöllan 40	2006	LUND

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 - 2006 och består av 2 flerbostadshus.

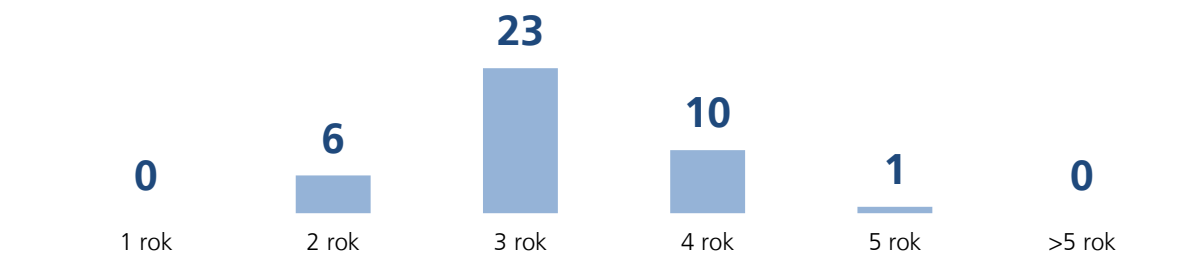
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 644 m², varav 3 644 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2107.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av garage	2016
Planerat underhåll	År
Rensning av värmeväxlare	2017
mekaniskt underhåll av hissar	2017
Rensning av avloppsstam	2017 -2019
Tvättning av fasad	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetlev, TV	Comhem
Tekniskt underhåll	Clifa
Vaktmästeri	Clifa
Ventilation	Clifa
Bankärende	Handelsbanken
El	Kraftringen
Renhållning	Lunds Renhållingsverk
Lokalvård	KS Städ
Finansiering	Nordea
Larmavtal	Örestads industribevakning
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten	VA Syd
Serviceavtal hiss	Kone / Dekra
Hisstefon	Telia

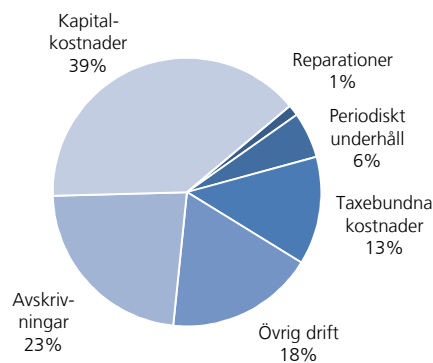
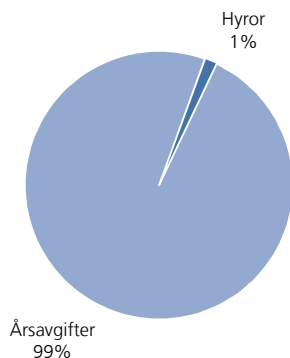
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	571 249	582 173
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 891 582	2 903 292
Finansiella intäkter	176	262
Minskning kortfristiga fordringar	7 964	0
	2 899 722	2 903 554
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 246 030	1 074 914
Finansiella kostnader	1 275 619	1 401 094
Ökning av kortfristiga fordringar	0	32 063
Minskning av långfristiga skulder	252 834	296 564
Minskning av kortfristiga skulder	7 583	109 843
	2 782 066	2 914 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	688 905	571 249
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	117 656	-10 924

*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

Året började med den gamla styrelsen, som dock hade blivit något reducerad p g a utflyttning. Av resterande 4 ledamöter aviserade dessutom 3 att man inte ställde upp till omval resp. hoppade av i förtid. Valberedningen fick detta år jobba extra hårt, men gjorde ett fantastiskt arbete.

I slutet av maj tillträdde den nya styrelsen och en hel del arbete lades ner på att få in de många nya ledamöterna i styrelsens arbete.

Den nya styrelsens första prioritering var att genomföra en egen förbesiktning av fastigheterna inför utgången av den 10-åriga byggarantitiden. Styrelsen anlätade den firma som gjort motsvarande besiktningar för Brf 1 och Brf 2 och en besiktning gjordes i september. Styrelsen inhämtade även synpunkter från medlemmarna. Protokoll från besiktningen och en sammanställning av övriga synpunkter lämnades till NCC i november. NCC har svarat att man kommer att åtgärda de brister i fasaden och annat i den yttre konstruktionen som vi påpekat; däremot inte inre problem i lägenheterna.

Våra ordningsregler uppdaterades och nya presenterades via hemsidan.

Gästlägenheten genomgick en uppfräschning. En ny bäddsoffa köptes in och två av suppleanterna, Eva Zaar och Mali Rosdahl, snyggade till lägenheten och gjorde en stor grovstädning. Sedan dess har vi också haft en högre uthyrningsgrad av gästlägenheten.

I början av hösten målades garagen och föreningens miljöhus om. Dessutom byttes ventilationsfläkten i hus 111 ut. Automatiska dörröppnare installerades av kommunen, efter begäran från två av våra medlemmar. Vi hade initialt en del problem med de nyinsatta dörröppnarna, men hoppas att de, efter ett antal vidtagna åtgärder, skall fungera som tänkt.

Under hösten fick vi ny portkod.

I november fastlade styrelsen en underhållsplan, som nu ligger tillgrund för budget och den ekonomiska planeringen. För att möta behovet av framtida underhåll, beslöt styrelsen att höja avgiften med 3% fr o m 1/1 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	779	779	760	742
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 053	9 123	9 204	9 277
Elkostnad/m ² totalyta	22	23	23	24
Värmekostnad/m ² totalyta	67	68	54	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	18	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	350	384	411	436
Soliditet (%)	70	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-374	-316	-400	-89
Nettoomsättning (tkr)	2 889	2 903	2 874	2 762

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 644 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	54 263 806	0	0	54 263 806
Upplåtelseavgifter	23 900 367	0	0	23 900 367
Fond för yttre underhåll	1 349 000	136 000	-21 000	1 234 000
S:a bundet eget kapital	79 513 173	136 000	-21 000	79 398 173
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 011 720	-136 000	-295 065	-1 580 655
Årets resultat	-373 502	-373 502	316 065	-316 065
S:a ansamlad förlust	-2 385 222	-509 502	21 000	-1 896 720
S:a eget kapital	77 127 951	-373 502	0	77 501 453

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-373 502
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 875 720
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 000
summa balanserat resultat	-2 385 222

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

176 750
-2 208 472

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	2 888 666	2 903 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 916	18
Summa rörelseintäkter		2 891 582	2 903 292
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 093 094	-943 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 107	-90 245
Personalkostnader	Not 6	-39 829	-40 823
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-743 611	-743 611
Summa rörelsekostnader		-1 989 641	-1 818 525
RÖRELSERESULTAT		901 941	1 084 767
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 275 619	-1 401 094
Summa finansiella poster		-1 275 443	-1 400 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-373 502	-316 065
ÅRETS RESULTAT		-373 502	-316 065

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	109 830 812	110 574 423
Summa materiella anläggningstillgångar	109 830 812	110 574 423
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	109 830 812	110 574 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	8 488
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	700 532	553 267
Summa kortfristiga fordringar	700 532	561 755
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	13 528	42 613
Summa kassa och bank	13 528	42 613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	714 060	604 368
SUMMA TILLGÅNGAR	110 544 872	111 178 791

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 164 173	78 164 173
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 349 000	1 234 000
Summa bundet eget kapital		79 513 173	79 398 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 011 720	-1 580 655
Årets resultat		-373 502	-316 065
Summa fritt eget kapital		-2 385 222	-1 896 720
SUMMA EGET KAPITAL		77 127 951	77 501 453
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	32 693 155	32 945 989
Summa långfristiga skulder		32 693 155	32 945 989
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	296 564	296 564
Leverantörsskulder		76 541	79 646
Skatteskulder		50 200	49 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	300 461	305 979
Summa kortfristiga skulder		723 766	731 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 544 872	111 178 791

Tilläggsupplysningar

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 837 119	2 837 119
Hyrer antennplats	42 797	42 797
Bredbandsintäkter	0	11 610
Gästlägenhet	8 700	11 700
Öresutjämning	50	48
	2 888 666	2 903 274

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	2 916	0
Övriga intäkter	0	18
	2 916	18

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 625	15 336
	Städning entreprenad	32 928	32 928
	Hissbesiktning	2 293	4 454
	Bevakning	1 313	1 313
	Gemensamma utrymmen	2 557	2 113
	Serviceavtal	9 856	16 546
	Förbrukningsmateriel	6 927	1 107
	Fordon	4 900	0
		105 399	73 795
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	19 379
	Gemensamma utrymmen	11 795	0
	Lås	875	0
	VVS	7 594	0
	Ventilation	4 624	1 676
	Elinstallationer	13 695	12 945
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 946	0
	Hiss	0	4 497
		42 529	38 498
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	146 875	0
	Ventilation	29 875	21 000
		176 750	21 000
	Taxebundna kostnader		
	El	79 045	83 051
	Värme	243 022	246 956
	Vatten	58 545	67 337
	Sophämtning/renhållning	40 324	37 789
		420 936	435 133
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 218	68 074
	Samfällighetsavgift	190 800	187 075
	Kabel-TV	96 102	95 431
		322 120	350 580
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 360	24 840
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 093 094	943 846

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	4 601
	Tele- och datakommunikation	5 221	4 742
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	12 645
	Föreningskostnader	3 454	5 456
	Studieverksamhet	0	6 250
	Förvaltningsarvode	51 025	48 988
	Administration	5 047	2 453
	Konsultarvode	30 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		113 107	90 245

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 000	33 000
	Kostnadsersättningar	74	0
	Sociala kostnader	6 755	7 823
		39 829	40 823
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	743 611	743 611
		743 611	743 611
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	113 099 605	113 099 605
	Utgående anskaffningsvärde	113 099 605	113 099 605
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 525 182	-1 781 571
	Årets avskrivningar enligt plan	-743 611	-743 611
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 268 793	-2 525 182
	Planenligt restvärde vid årets slut	109 830 812	110 574 423
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 290 000	27 290 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 400 000	9 000 000
		59 400 000	51 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 400 000	51 000 000
		59 400 000	51 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	25 155	24 631
	Klientmedel hos SBC	675 377	528 636
		700 532	553 267

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 234 000	1 102 000
	Reservering enligt stadgar	136 000	126 000
	Reservering enligt stämmobeslut 2014	0	6 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 000	0
	Vid årets slut	1 349 000	1 234 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,430 %	9 845 376	9 976 566	Rörlig ränta
	Nordea	0,636 %	23 144 343	23 265 987	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		32 989 719	33 242 553	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-296 564	-296 564	
			32 693 155	32 945 989	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 506 899 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,970 %	0,498 %	12 678 954	2018-03-29
Nordea	4,020 %	0,498 %	10 495 800	2020-03-20
Summa lån som omfattas av ränteswapar			23 174 754	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2016-12-31 var -2 106 036kr (f å -2 708 848 kr). Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade marknadsräntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfallodagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 986 000	34 986 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Låsskydd installerades på samtliga garage.

Spolning av avloppsstammar i hus 111 kommer att göras under kvartal 1.

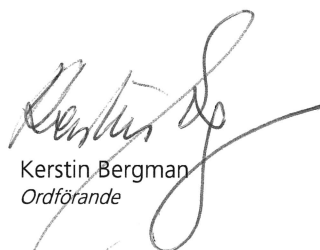
NCC kommer under kvartal 2 att åtgärda skador på fasad och andra yttre konstruktioner, som vi tidigare påpekat inom den 10-åriga bygggarantin.

Styrelsen arbetar med att ta fram nya stadgar, då de gamla dels inte stämmer med den nya Bostadsrättslagen, dels har ett föråldrat och ibland inaktuellt språk och innehåll.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	33 000	33 000
	Sociala avgifter	10 369	10 369
	Ränta	10 752	24 345
	Förutbetalda avgifter och hyror	246 340	238 264
		300 461	305 978

Styrelsens underskrifter

LUND den 26 / 4 - 2017



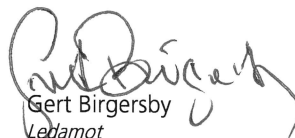
Kerstin Bergman
Ordförande



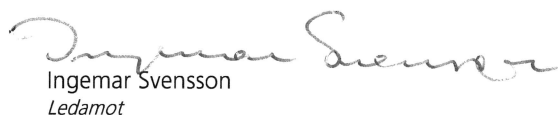
Eva Dahlbäck
Sekreterare



Anders Bengtsson
Kassör



Gert Birgersby
Ledamot



Ingemar Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 - 2017
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 3, org.nr 769611-8525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 3 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 3 för år 2016 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår professionella 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 26/4-2017

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor