

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 4

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 2014 och 2034.
- 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 främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Sylästen. Föreningens andel är 18,18 procent. Samfälligheten förvaltar miljöhus, sophantering, markytor/planteringar, skyltar, belysning i området och el-belysning.

Styrelsen

Ann-Sofie Mallet	Ledamot
Kristian Rönne	Ledamot
Torkil Rönne	Ledamot

Nedim Buric	Suppleant	Flyttat
Maj-Lis Ingegerd Suikkonen	Suppleant	Flyttat

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nedim Buric och Maj-Lis Ingegerd Suikkonen.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Birthe Sjögren	Ordinarie Extern	Yrev AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Ann Charlotte Ekstrand

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lästen 2	2006	Malmö
Lästen 3	2006	Malmö

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är gas.

Byggnadsår och ytor

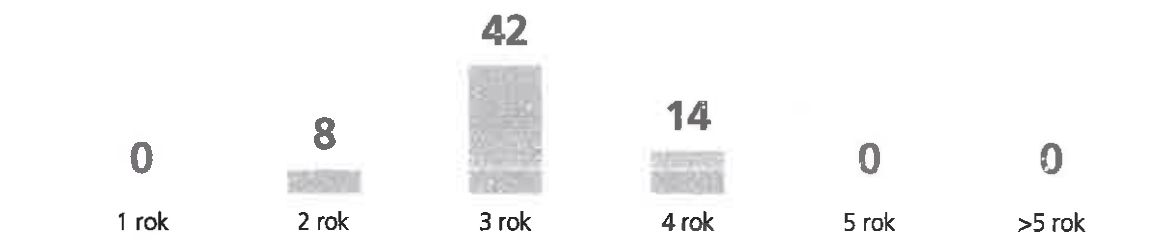
Fastigheterna bebyggdes 2006 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 237 m², varav 5 487 m² utgör lägenhetsyta och 750 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Teknisk förvaltning och städ	SBC Förvaltning
El, gas	EON
Vatten och avlopp	VA-syd
Service hissar	Kone
Entrémattor	Formec
Ekonomisk förvaltning	SBC. Sveriges BostadsrättsCentrum AB

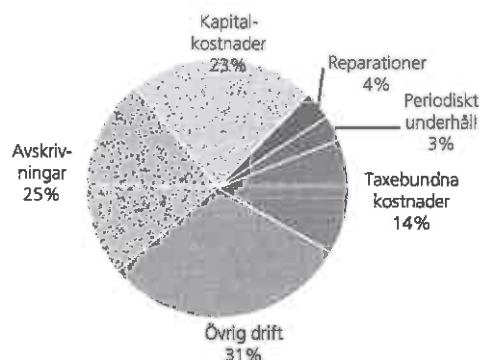
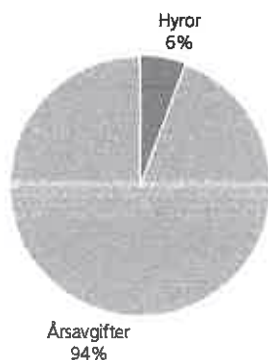
Föreningens ekonomi

Diskuteras - inget fastställt. Föreningen har god ekonomi.

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 969 441	2 802 402
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 363 865	5 764 738
Finansiella intäkter	0	175
Minskning kortfristiga fordringar	838 046	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	589 886
	6 201 911	6 354 799
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 882 999	2 921 572
Finansiella kostnader	1 275 097	1 659 803
Ökning av kortfristiga fordringar	0	106 381
Minskning av långfristiga skulder	500 004	500 004
Minskning av kortfristiga skulder	670 668	0
	5 328 768	5 187 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 842 584	3 969 441
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	873 143	1 167 039

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen kan konstatera att föreningens ekonomi är god. Styrelsen valde att sänka hyran den 1 april 2016 med 10% . En ytterligare sänkning har diskuterats under hösten, men på grund av oväntade utgifter i underhåll och arbete med en uppdaterad underhållsplan, valde vi att bromsa denna sänkning tillfälligt, tills vi har en klar bild av ekonomin.

Vi fick en oväntad skada i avloppstamrören i trappa 2 c och 2 d, vilket efter noggrann undersökning beror på ett byggfel. På grund av att huset precis passerat 10 år, gäller inte byggfelsgarantin. Rören skulle eventuellt behövas läggas om, vilket innebär en stor kostnad och stort arbete i golvet av trapphusen. På rekommendation av Spolarna, som har varit och filmat i stamrören så har styrelsen beslutat att inte gå vidare med att gräva upp rören i trappa 2c och 2d. Istället har vi gått vidare med att spola samt fräsa rören. Detta gör vi nu i samtliga trapphus, från lägenheterna på bottenplan. I framtiden har vi beslutat att vi underhållsspolar en gång pr. år i underhållssyfte. Pågående arbete under höst 2016 -vår 2017.

Vi har haft en mycket ojämn fördelning av värme med temperatursvängningar i vissa lägenheter. Vi har därför monterat temperaturmätare i alla lägenheter för att kunna utläsa var det behövs förbättringar angående värmefördelning. Det sitter en vit dosa i hallen som inte får monteras ner av lägenhetsinnehavaren.

På grund av driftstörningar har Secon justerat och modifierat värmepannorna. Secon har haft bra erfarenhet med detta och återkommer med ett datum till styrelsen, gällande ett nytt möte för dialog omkring hur vi framtidssäkrar och utveckla pannorna.

Vi är säkert flera i föreningen som tycker att det vore en god ide att få ut alla cyklar från garagen. Det frigör också plats för fler efterfrågade garageplatser. Cykelförrådsplanering har påbörjats med ett större förråd per hus. Arkitekt ritningar är klara och bygglovsansökan inskickad till Malmö stad. Bygget förväntas påbörjas under våren 2017 - beroende på behandlingstiden av bygglovet.

För att förbättra fasaden har en renovering och utbyte av defekt trä på staket och andra trätytor på husfasaden påbörjats i slutet av året. Tvätt och målning skall också göras. Detta arbete är pågående och förväntas vara klart under våren 2017. Målaren kommer att löpande kontakta de lägenheter som berörs.

Ett nytt tomträttavtal har skrivits med Malmö Stad, aktivt 1 januari 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelse under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92 st

Tillkommande medlemmar: 20 st

Avgående medlemmar: 22 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	919	993	992	993
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 915	12 006	12 097	12 188
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	85	94	90	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	36	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	204	266	326	344
Soliditet (%)	60	60	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-175	-198	-179	557
Nettoomsättning (tkr)	5 358	5 730	5 699	5 713

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 487 m² bostäder och 750 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	99 228 000	0	0	99 228 000
Fond för yttre underhåll	1 440 500	225 000	158 000	1 057 500
S:a bundet eget kapital	100 668 500	225 000	158 000	100 285 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-189 969	-225 000	-355 714	390 746
Årets resultat	-175 483	-175 483	197 714	-197 714
S:a ansamlad förlust	-365 451	-400 483	-158 000	193 031
S:a eget kapital	100 303 049	-175 483	0	100 478 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel.	
årets resultat	-175 483
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	35 031
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
summa balanserat resultat	-365 452
Styrelsen föreslår följande disposition av fond för yttre underhåll ianspråk tas att i ny räkning överförs	172 250
	-193 202

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 357 986	5 729 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 879	34 790
Summa rörelseintäkter		5 363 865	5 764 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 555 481	-2 473 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 522	-333 639
Personalkostnader	Not 6	-56 996	-114 596
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 381 252	-1 381 252
Summa rörelsekostnader		-4 264 251	-4 302 824
RÖRELSERESULTAT		1 099 614	1 461 914
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 275 097	-1 659 803
Summa finansiella poster		-1 275 097	-1 659 628
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-175 483	-197 714
ÅRETS RESULTAT		-175 483	-197 714



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	161 672 790	163 054 042
Summa materiella anläggningstillgångar		161 672 790	163 054 042
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 672 790	163 054 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 434	0
Övriga fordringar inkl Klientmedel	Not 9	4 850 762	39 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	810 328
Summa kortfristiga fordringar		4 852 196	849 687
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 030	3 969 441
Summa kassa och bank		2 030	3 969 441
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 854 226	4 819 128
SUMMA TILLGÅNGAR		166 527 016	167 873 170

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 228 000	99 228 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 440 500	1 057 500
Summa bundet eget kapital		100 668 500	100 285 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-189 969	390 746
Årets resultat		-175 483	-197 714
Summa fritt eget kapital		-365 451	193 031
SUMMA EGET KAPITAL		100 303 049	100 478 531
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	64 874 975	65 874 983
Summa långfristiga skulder		64 874 975	65 874 983
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	500 004	0
Leverantörsskulder		246 547	662 140
Skatteskulder		94 075	79 134
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	508 366	778 382
Summa kortfristiga skulder		1 348 992	1 519 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 527 016	167 873 170

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan resultera i 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	121 år	121 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 041 694	5 449 748
Hyror parkering	16 975	16 800
Hyror garage	282 825	244 500
Övriga debiterade avgifter	90	0
Överlåtelse/pantsättning	6 425	0
Överlåtelse	9 977	18 900
	5 357 986	5 729 948

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	5 879	34 790
	5 879	34 790



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 934	76 491
	Fastighetsskötsel beställning	46 223	148 916
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 125
	Snöröjning/sandning	3 125	0
	Städning entreprenad	92 902	90 082
	Mattvätt/Hyrmattor	26 646	15 518
	Sotning	3 098	0
	Hissbesiktning	8 417	8 281
	Myndighetstillsyn	0	13 779
	Bevakning	2 631	4 688
	Serviceavtal	147 150	0
	Förbrukningsmateriel	32 308	2 600
	Brandskydd	7 675	0
		441 109	363 480
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	16 875
	Entré/trapphus	20 796	8 730
	Lås	0	17 686
	VVS	21 779	31 919
	Värmeanläggning/undercentral	61 882	72 723
	Elinstallationer	80 786	17 429
	Hiss	0	96 699
	Tak	8 443	13 750
		193 686	275 811
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	35 977	0
	Värmeanläggning	136 279	0
		172 256	0
	Taxebundna kostnader		
	El	100 918	115 597
	Gas	527 818	0
	Värme	0	587 757
	Vatten	154 760	224 430
		783 496	927 784
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 010	67 111
	Tomträttsavgäld	766 512	568 656
	Samfällighetsavgift	64 343	217 779
	Bredband	10 216	12 941
		911 081	866 487
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 853	39 776
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 555 481	2 473 337

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 757	0
	Tele- och datakommunikation	7 152	12 189
	Juridiska åtgärder	41 208	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	0	48 288
	Övriga förluster	5 273	0
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	2 219
	Föreningskostnader	24 823	0
	Förvaltningsarvode	93 195	73 672
	Administration	41 582	48 204
	Konsultarvode	52 474	148 272
	Tidningar facklitteratur	4 102	795
	Föreningsavgifter	6 030	0
		270 522	333 639

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 400	88 800
	Sociala kostnader	12 596	25 796
		56 996	114 596

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 381 252	1 381 252
		1 381 252	1 381 252

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 438 000	0
	Nyanskaffningar	0	167 438 000
	Utgående anskaffningsvärde	167 438 000	167 438 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 383 958	-3 002 706
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 381 252	-1 381 252
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 765 210	-4 383 958
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 672 790	163 054 042
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 330 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	10 200 000
		86 130 000	62 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 800 000	62 200 000
	Lokaler	1 330 000	0
		86 130 000	62 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	112	39 359
	Klientmedel hos SBC	4 840 555	0
	Fordringar	10 095	0
		4 850 762	39 359
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Mattvätt/Hyrmattor	0	5 258
	Bevakning	0	2 631
	Tomträttsavgäld	0	284 328
	Bredband	0	1 132
	Förvaltningsarvode	0	18 639
	Föreningskostnader	0	6 030
	SBAB	0	125 001
	Låneräntor	0	367 309
		0	810 328



Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 057 500	917 500
	Reservering enligt stadgar	225 000	0
	2015 resp. 2014 års avsättning	158 000	140 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 440 500	1 057 500

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	SBAB	3,640 %	0	21 961 661	2016-08-22
	SBAB	2,060 %	21 794 993	21 961 661	2017-06-27
	SBAB	0,990 %	21 784 993	21 951 661	2018-03-20
	SBAB	1,230 %	21 794 993	0	2019-06-11
	Summa skulder till kreditinstitut		65 374 979	65 874 983	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 004	0	
			64 874 975	65 874 983	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 874 959 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 210 000	68 210 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under första halvan av 2017 har vi mycket på gång i föreningen.

Vi har flera arbeten i fastigheten som har påbörjats under 2016 men också en del nya som tillkommit under första halvan av 2017.

Stamrör och avloppsskadan i trappa 2c och 2d är fortfarande pågående och spolning och fräsning av rören kommer att avslutas i april 2017. I framtiden har vi beslutat att vi underhållsspolar en gång per år i underhållssyfte, vilket kommer att läggas in i den nya underhållsplanen som just nu är under uppdatering i samarbete med SBC.

Det är glädjande besked att bygglov för cykelförrådsbygget är klart och ritningarna godkända av Malmö stad. Arbetet skall påbörjas april- maj 2017.

Renovering och utbyte av defekt trä på staket och andra trätytor på husfasaden fortgår nu under våren, när vädret tillåter. Arbetet påbörjades under december 2016 och förväntas vara klart under våren 2017. Målaren kontaktar berörda lägenheter löpande.

Lamporna i våra entréer och trapphus har blivit föråldrade, och för att hålla kostnader med glödlampor och elförbrukning nere har vi fått Magnus Elservice AB att genomföra ett utbyte av samtliga inomhusarmaturer och bytt dessa till LED. Utöver detta har det förstärkts med nödvändig belysning utomhus med återanvändning av nedplockade armaturer. Nedplockade armaturer har satts upp utanför garageportarna samt utanför varje ingång.

Vi vill gärna ha fint och trivsamt omkring oss, och vi har därför påbörjat en ommålning av entréer och trapphus. Vi har valt att droppa den intensiva gröna färgen vid hissarna och ersatt med en ny modernare grå färg. Arbetet pågår under mars och april månad 2017.

Vi är i stort behov av ett ökat engagemang från er medlemmar i föreningsarbetet. Både i styrelsen och valberedningen. Flera i ordinarie styrelse har valt att flytta, och vi behöver ersättare. Vi vill också passa på att hälsar alla nya i vår förening välkomna till oss.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

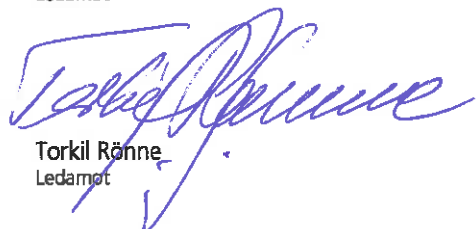
	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	44 300	44 400
Sociala avgifter	13 919	13 964
Ränta	155 454	244 855
Värme (Gas)	0	69 102
Revision	0	7 500
El	0	8 605
Samfällighetsavgift	0	66 297
Förutbetalda avgifter och hyror	294 693	323 659
	508 366	778 382

Styrelsens underskrifter

BUNKEFLOSTRAND den 9 / 5 2017


Ann-Sofie Mallet
Ledamot


Kristian Rönne
Ledamot


Torkil Rönne
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2017


Birthe Sjögren
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 4**
org.nr 769613-9216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 4** för räkenskapsåret 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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 4** för räkenskapsåret 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 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 tryggsätt.

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, 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 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 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.

Ystad den 25 maj 2017


Birthe Sjögren
Godkänd revisor