

BRF SOCKERTORGET 1

Org.nr 769626-5003

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2016

33

Styrelsen för Brf Sockertorget 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 16 februari 2015 förvärvat del av fastigheten Sockerbiten 7 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 7 december 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 64 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 4851 m². I fastigheten finns 5 lokaler med en total lokalarea om ca. 334 m² för uthyrning till butik/kontor/café i gatuplan. Dessutom finns fyra lokaler för uthyrning till förråd/lager i källarplanet om ca 141 m². Föreningen disponerar över 47 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

Föreningen kommer att kunna nyttja gemensam gästlägenhet i grannföreningen Brf Sockertorget 2.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 Garage med tillhörande ventilation, gemensam med Sockerbiten 3, 8 och 9

Ga:2 Gård, gemensam med Sockerbiten 3. Andelstalen är ännu inte fastställda.

GA:1 planeras att förvaltas genom samfällighetsförening och Ga:2 planeras att förvaltas genom delägarförening. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

Beräknad kostnad för gemensamhetsanläggningarna är 140 000 kr /år.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Salladsfabriken HB	A, Restaurang	ja	61	2019-11-30
Vu Mai Nails AB	B, Nagelsalong	ja	53	2019-10-31
Andrée Johnsson	C, Kontor	ja	88	2020-01-31
JM AB	D & E, Kontor	ja	132	2017-06-30
Lokal 1	Förråd	ja	39	vakant
Lokal 2	Förråd	ja	34	vakant
Lokal 3	Förråd	ja	34	vakant
Lokal 4	Förråd	ja	34	vakant

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2016 erhållit 614 520 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år. Föreningen har enligt entreprenadkontraktet överfört återvunnen investeringsmoms till entreprenören.

Entreprenören garanterar hyresintäkten fr.o.m godkänd slutbesiktning 20 juni 2016 och två år framåt i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift

Byggnaden färdigställdes 2016 och kommer att deklarerar som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det

verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 659 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsjour och teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till den 30 maj 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tecknat gemensamt bostadsrättstillägg för föreningens fastighet. Styrelsen ha ansökt om bygglov för inglasning av balkonger.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 4 juli 2017.

Under året har föreningen amorterat 600 000 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2016.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	229 900 000	Insatser	110 466 000
		Upplåtelseavgifter	60 984 000
		Lån	58 050 000
		Amorteringar	400 000
	229 900 000		229 900 000

33

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 229 900 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under mars 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 0 bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 1 lägenheter upplåtits i andra hand.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 20 juni 2016.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat avtal med Stådexpertern avseende fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	89
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	98

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2016 haft följande sammansättning:

Elisabeth Dahlgren	Ledamot	1)	Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Ulf Nordenberg	Ledamot		
Sara Lawett	Ledamot		
Håkan Rosqvist	Ledamot		
Bo Persson	Suppleant	1)	
Caroline Andersson	Suppleant		
Einar Arnbjörnsson	Suppleant		
Tapio Honkanen	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 (3) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Björn Bengtsson	

Maria Danckler	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Lena Laurin	Sammanställande
Inga-Lena Herman	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 oktober 2014.

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	315
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>363</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	678
Årets amorteringar tkr	-600

Nyckeltal

	<u>2016</u>
Nettoomsättning tkr	1871
Resultat efter finansiella poster tkr	315
Soliditet %	74,5
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	47 317
Lån per m ² boarea kr	11 657
Genomsnittlig skuldränta %	1,39
Fastighetens belåningsgrad %	24,6

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Årets resultat
	Förskott och Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	
Belopp vid årets ingång	5 700 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	104 766 000	60 984 000	0
Årets resultat			314 504
Belopp vid årets utgång	110 466 000	60 984 000	314 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat 314 504

Totalt 314 504

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering 84 924

Balanseras i ny räkning 229 580

Totalt 229 580

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	160101	150101
		-161231	-151231
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 870 741	0
Övriga rörelseintäkter	3	112 536	0
Summa rörelseintäkter		1 983 277	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-252 664	0
Övriga externa kostnader	5	-648 580	0
Personalkostnader		-19 713	
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella		-363 377	
Anläggningstillgångar		0	
Summa rörelsekostnader		-1 284 334	0
Rörelseresultat		698 943	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		561	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 000	0
Summa finansiella poster		-384 439	0
ÅRETS RESULTAT		314 504	0

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Pågående nyanläggning		0	149 000 000
Byggnad och mark		229 536 623	0
Summa materiella anläggningstillgångar		229 536 623	149 000 000
Summa anläggningstillgångar		229 536 623	149 000 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	7	13 660	552 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 405	0
Summa kortfristiga fordringar		50 065	552 539
Kassa och bank		1 109 562	4 649
Summa omsättningstillgångar		1 159 627	557 188
SUMMA TILLGÅNGAR		230 696 250	149 557 188

303

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
Eget Kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Medlemsinsatser	171 450 000	5 700 000
Summa bundet eget kapital	171 450 000	5 700 000
 <u>Fritt eget kapital</u>		
Årets resultat	314 504	0
Summa fritt eget kapital	314 504	0
 Summa eget kapital	171 764 504	5 700 000
 Långfristiga skulder	9	
Övriga skulder till kreditinstitut	56 550 000	143 851 692
 Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 1 200 000	0
Leverantörsskulder	33 527	0
Skatteskulder	192 420	5 496
Övriga skulder	10 402 029	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 553 770	0
Summa kortfristiga skulder	2 381 746	5 496
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	230 696 250	149 557 188

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Priciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkning har statistiska uppgifter för de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprincip

Byggnaderna skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalts.

33

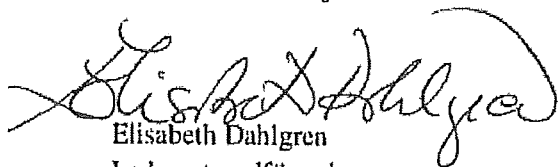
Not 2 Nettoomsättning	2016	
Årsavgifter bostäder	1 501 545	
Hysesintäkter garage	201 600	
Hysesintäkter lokal	167 596	
	1 870 741	
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2016	
Kabel-TV	83 820	
Varmvatten	28 716	
	112 536	
Not 4 Driftskostnader	2016	
El	2 099	
Uppvärmning	138 386	
Vatten	20 828	
Sophämtning	33 628	
Städning	5 213	
Väderstyrning	3 229	
Teknisk förvaltning	49 281	
	252 664	
Not 5 Övriga externa kostnader	2016	
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	14 110	
Avräkning med Entreprenören	546 211	
Kabel-TV	41 646	
Revisionsarvode	28 875	
Arvode ekonomisk förvaltning	17 125	
Administrationskostnader	613	
	648 580	
Not 6 Materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
Pågående nyanläggning		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	149 000 000	149 000 000
Inköp/Aktiveringar	80 900 000	0
Omklassificering	-229 900 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	149 000 000
Byggnad och mark		
Ingående Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	0	
Omklassificering	174 421 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 421 000	
Ackumulerade avskrivningar byggnad		
Årets avskrivningar	-363 377	
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-363 377	


Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärden	0	
Omklassificering	55 479 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 115 623	
Bokfört restvärde byggnad och mark	229 536 623	
Taxeringsvärde byggnad	1 050 000	
Taxeringsvärde mark	44 019 000	
	45 069 000	
Not 7 Övriga fordringar	2016-12-31	
Avgiftsfordran		
Återbetalning VA-Syd	13 098	
Skattekonto	562	
	13 660	
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	
Förutbetald försäkring	9 803	
Upplupet varmvatten	20 143	
Förutbetalt E-gain	6 459	
	36 405	
Not 9 Långfristiga skulder	2016-12-31	
Förfaller inom ett år från balansdagen	0	
Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	38 500 000	
Förfaller senare än fem år från balansdagen	19 250 000	
	57 750 000	
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	0	143 851 692
1.SE, ränta 0,67 %, bundet till 2018-07-28	19 250 000	0
2.SE, ränta 1,0 %, bundet till 2020-07-28	19 250 000	0
3.SE, ränta 2,39 %, bundet till 2024-07-28	19 250 000	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-1 200 000	0
	56 550 000	143 851 692
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	58 450 000	58 450 000

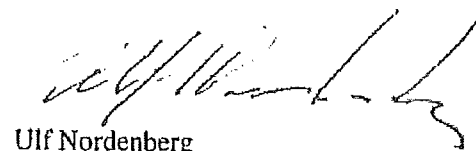
Not 10 Övriga skulder	2016-12-31
Personalens källskatt	9 806
Deposition lokaler	148 000
Avräkning entreprenör	234 104
Momsrelaterade skulder	10 119
	402 029

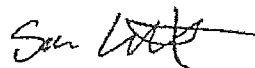
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	355 734
Upplupet styrelsearvode	15 000
Upplupna sociala avgifter	4 713
Upplupna räntor	4 342
Övriga interimsskulder	46 356
Fjärrvärme kv 4	127 625
	553 770


Lund den 23 maj 2017


Elisabeth Dahlgren
Ledamot, ordförande



Kim Hansson
Ledamot


Ulf Nordenberg
Ledamot


Sara Lawett
Ledamot


Håkan Rosqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2017.
Öhlings PricewaterhouseCoopers


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sockertorget 1, org.nr 769626-5003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sockertorget 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 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 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 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 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 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, förfalskning, 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Sockertorget 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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. 35

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

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:

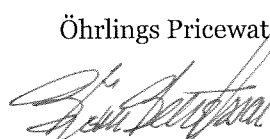
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska
- Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner 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 25 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor