

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF SADELMAKAREN 3

769611-4409

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Sadelmakaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-04. Föreningens stadgar registrerades första gången 2004-10-11. De ändrades 2016-01-26.
Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Selen 6, Malmö kommun.
Föreningens gatuadresser: Sadelmakarebyn 4 A-D, 218 40 Bunkeflostrand.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Moderna Försäkringar
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m. stämman
Maria Svensson	Ordförande	2018
Camilla Ronnelin	Sekreterare	2018
Elisabeth Elm	Kassör	2017
Daniel Johansson	Ledamot	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander

Valberedning

Styrelsen

h

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Wasabi har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Selen 6 har en tomtareal om 3 358 kvm.
Marken innehas med tomträtt och årsbeloppet 237 312 kr är oförändrat fram till 2024-12-31. Föreningens byggnader uppfördes under 2004, inflyttning påbörjades under 2005.
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2005. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 2 stycken hus ett på 4 våningar och ett på 5 våningar med totalt 55 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också ett garage med 26 parkeringsplatser. Den totala boytan uppgår till 3 358 kvm bostadsarea. Lokalytan är 0 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 1 rum och kök

15 stycken 2 rum och kök

26 stycken 3 rum och kök

26 garageplatser

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-06-01. 7 medlemmar var närvarande och 8 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Inspektion av schakt för vatten- och elledningar som går till varje lägenhet.

Styrelsen har köpt in och delat ut nya filter till våra element.

Besök av räddningstjänsten som inspekterade våra trapphus och informerade de boende om brandvarnare och vad man själv kan göra vid ev. brand.

Bundit om lån till lägre ränta.

Städat cykelförrådet och rensat ut bland cyklarna som stod här.

Styrelsen har grävt ned kantsten och strött ut bark för att förbättra våra rabatter. På så sätt hålls jorden kvar bättre och det ser snyggare ut.

Styrelsen skottar själva snö och saltar under jourtid.

Utfört underhåll

Byte av finfilter till fönsterventilation.

W

Kommentar till ränteswap

From 2015 har det skett en ändring av redovisning av ränteswappar pga K2-regelverkets hinder för sk säkringsredovisning vilket medfört att föreningen varit tvungen att redovisa hela det utestående marknadsvärdet som en långfristig skuld med motsvarande bokning i finansiella kostnader. Effekten på resultatet av denna bokning för år 2016 är 822 772 SEK vilket utgörs av skillnaden mellan värdet 151231 om -2 398 802 SEK och värdet 161231 om -1 576 030 SEK

Resultateffekten av ändringen kommer dock att bli noll under Swap-avtalens återstående löptid då kommande år kommer att uppvisa motsvarande positiva resultat fördelat över avtalets längd.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 66 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 10 överlåtelser har ägt rum under 2016.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp.
Prisbasbeloppet år 2017 är 44,800 kr (år 2016, 44,300 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte under 2016. Årsavgiften är 1074 kr/kvm.
En avgiftssänkning för 2017 är planerad med 10 %

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	4 119	4 064	4 053	3 997	3 949
Årets resultat	785	-2 748	-269	21	135
Totalt eget kapital	43 783	42 998	45 746	46 015	45 994
Balansomslutning	87 229	87 631	88 128	88 473	88 923
Soliditet	50,0%	49,1%	51,9%	52,0%	51,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	85 670	86 456	87 242	88 028	88 210
Taxeringsv., byggnader och mark	51 400	38 200	38 200	38 200	31 616
Taxeringsvärde, byggnader	38 000	32 000	32 000	32 000	27 000
Årsavgift kr/kvm	1 074	1 074	1 074	1 058	1 037
Bankskuld	41 278	41 518	41 733	41 873	42 013
Bankskuld kr/kvm	12 292	12 364	12 428	12 470	12 511
Belåningsgrad	80%	109%	109%	110%	133%
Amortering under året	240	215	140	140	140
Räntekostnad, %	4,18%	4,30%	4,65%	5,04%	4,65%
Likvida medel	1 381	990	674	282	525
Likviditet	187%	123%	112%	61%	68%
Kassaflöde, kr/kvm	230	172	157	60	92
Avsättning yttre fond, kr/kvm	51	51	30	30	30

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

h

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 260 000	548 190	-1 062 512	-2 747 674
Disp. enl. stämmobeslut			-2 747 674	2 747 674
Ianspråktagande år 2016 av yttre fond		-23 250	23 250	
Avsättning år 2016 yttre fond		170 000	-170 000	
Årets resultat				785 364
Belopp vid årets utgång	46 260 000	694 940	-3 956 936	785 364

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 810 186
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-170 000
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	23 250
Årets resultat	785 364
Till stämmans förfogande	-3 171 572

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-3 171 572
--	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

W

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 118 676	4 064 094
Summa rörelseintäkter		4 118 676	4 064 094
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 724 800	-1 777 924
Övriga externa kostnader	6	0	-5 500
Personalkostnader	7	-58 219	-59 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-785 966	-785 966
Summa rörelsekostnader		-2 568 985	-2 628 501
Rörelseresultat		1 549 691	1 435 593
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 098	3 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-767 425	-4 187 249
Summa finansiella poster		-764 327	-4 183 268
Resultat efter finansiella poster		785 364	-2 747 674
Årets resultat		785 364	-2 747 674

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	85 670 267	86 456 233
Summa materiella anläggningstillgångar		85 670 267	86 456 233
Summa anläggningstillgångar		85 670 267	86 456 233
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		500	7 154
Övriga fordringar		13	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	177 317	177 320
Summa kortfristiga fordringar		177 830	184 504
Kassa och bank		1 380 530	990 338
Summa omsättningstillgångar		1 558 360	1 174 842
SUMMA TILLGÅNGAR		87 228 627	87 631 075

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 260 000	46 260 000
Fond för yttre underhåll		694 940	548 190
Summa bundet eget kapital		46 954 940	46 808 190
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 956 936	-1 062 512
Årets resultat		785 364	-2 747 674
Summa ansamlad förlust		-3 171 572	-3 810 186
Summa eget kapital		43 783 368	42 998 004
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	41 038 269	41 278 269
Summa långfristiga skulder		41 038 269	41 278 269
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	240 000	240 000
Leverantörsskulder		152 291	154 644
Skatteskulder		69 740	67 595
Övriga skulder	14	1 576 030	2 398 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	368 929	493 761
Summa kortfristiga skulder		2 406 990	3 354 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 228 627	87 631 075

h

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade Byggnader skrivs av enligt rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär
-----------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1.189.264 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Hyra garage	156 000	154 214
Årsavgift från bostadsrätter	3 606 601	3 606 244
El	179 652	190 016
Bredband Tele2	98 340	98 340
Intäkter andrahandsuthyrning	29 530	0
Överlåtelse och pantförskrivningar	16 186	14 900
Övriga intäkter	3 440	380
Ersättning försäkringsskador	28 927	0
Summa	4 118 676	4 064 094

h

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2016	2015
Driftskostnader, spec. not 3	1 635 284	1 492 732
Driftskostnader, spec. not 4	66 266	146 014
Driftskostnader, spec. not 5	23 250	139 178
	1 724 800	1 777 924

Not 3 Drift

	2016	2015
El	223 041	209 060
Uppvärmning	404 012	360 202
Avgift Samfällighetsföreningen	214 036	214 036
Obligatoriska besiktningkostnader	1 291	3 016
Hissbesiktning	0	7 716
Fastighetsförsäkring	30 080	28 913
Tomträttsavgäld	237 312	237 312
Kabel TV	54 164	54 164
Bredband Tele 2	98 340	94 243
Fastighetsförvaltning enligt avtal	127 638	128 014
Fastighetsförvaltning utöver avtal	13 958	2 132
Serviceavtal	39 499	1 875
Kommunal fastighetsavgift, lägenheter	69 740	34 155
Förbrukningsinventarier	912	1 099
Förbrukningsmaterial	4 474	7 018
Telefon, hiss	2 615	1 785
Extern revisor	12 875	12 500
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 711	1 200
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	62 250	68 139
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 697	8 567
Kostnad överlåtelse, pant	10 242	0
Medlemskap i Branschorganisation	5 730	5 730
Administrativa kostnader	13 667	11 856
Summa	1 635 284	1 492 732

h

Not 4 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2016	2015
Löpande underhåll/reparationer, allmänt	4 875	24 029
Löpande underhåll/reparationer bostäder	0	9 651
Löpande underhåll/reparationer tvätt utrustning	5 934	7 472
Löpande underhåll/reparationer VA/Sanitet	3 124	3 251
Löpande underhåll/reparationer värme	15 316	26 900
Löpande underhåll/reparationer, el	1 220	4 457
Löpande underhåll/reparationer ventilation	0	15 707
Löpande underhåll/reparationer, tele/TV/porttelefon	0	14 808
Löpande underhåll/reparationer, hissar	5 765	17 868
Löpande underhåll/reparationer, fastighet utvändigt, dörrar	0	2 467
Löpande underhåll/reparationer, Markytor, hårdgjorda	9 222	0
Löpande underhåll/reparationer, planteringar	860	
Löpande underhåll/reparationer, garage	0	2 913
Försäkringsskador	19 950	16 491
Summa	66 266	146 014

Not 5 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2016	2015
Planerat Uh/Rep Installationer värme	0	95 000
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	23 250	44 178
Summa	23 250	139 178

Not 6 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Konsultarvode	0	5 500
Summa	0	5 500

Not 7 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	44 300	44 500
Sociala avgifter	13 919	14 611
Summa	58 219	59 111

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning byggnader	785 966	785 966
Summa	785 966	785 966

h

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader, fastighetslån	477 602	742 664
Kostnad SWAP, räntesäkring	1 112 595	1 045 783
Swap, reglering kostnad kommande års skuld	-822 772	2 398 802
Summa	767 425	4 187 249

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	89 260 000	89 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 260 000	89 260 000
Ingående avskrivningar	-2 803 767	-2 017 801
Årets avskrivningar	-785 966	-785 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 589 733	-2 803 767
Utgående redovisat värde	85 670 267	86 456 233
Bokfört värde byggnader	85 670 267	86 456 233
	85 670 267	86 456 233
Taxeringsvärde byggnader	38 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	6 200 000
	51 400 000	38 200 000

Fastighetsbeteckningar: Selen 6
Marken innehas med tomträtt.
Värdeår: 2005 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 537	12 528
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	0	5 730
Förutbetald Fortnox	1 653	1 630
Förutbetald Kabel-TV	13 673	13 541
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 798	25 235
Förutbetald tomträttsavgäld	118 656	118 656
Summa	177 317	177 320

h

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2016-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Nästa års amortering
Nordea	0,847	2017-11-03	9 825 000	100 000
Nordea	1,100	2017-04-17	16 393 769	60 000
Nordea*	1,300	2020-10-15	15 059 500	80 000
			41 278 269	240 000

Kortfristig del av långfristig skuld 240.000 kronor (240.000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 40.078.269kronor (40.318.269 kronor).

Föreningen har genom s k Ränteswap räntesäkrat delar av lånebeloppet

*Lånebeloppet är räntesäkrat till 3,99% ränta t o m 2020-12-30

Till detta kommer bankens marginal.

Marknadsvärdet till swappen är per 2016-12-31 -1.576.030 kr.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För skulder till kreditinstitut:	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	43 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Ränteswap, skuld resterande löptid	1 576 030	2 398 802
Summa	1 576 030	2 398 802

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskotts inbetalningar från medlemmar	4 534	0
Upplupet styrelsearvode	44 300	44 500
Upplupna sociala avgifter	13 919	13 981
Upplupen kostnad förvaltning	0	9 617
Upplupen räntekostnad	67 728	209 046
Förutbetalda hyror och avgifter	210 822	204 217
Upplupet arvode ekonomisk förvaltning	15 233	0
Upplupet arvode extern revision	12 400	12 400
Summa	368 929	493 761

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna sänks med 10 % från 1 januari 2017 vilket innebär en sänkning med 107 kr/kvm. Detta innebär att intäkterna minskar med 360 660 kr år 2017.

h

Bunkeflostrand 2017-04 -19



Maria Svensson
Ordförande

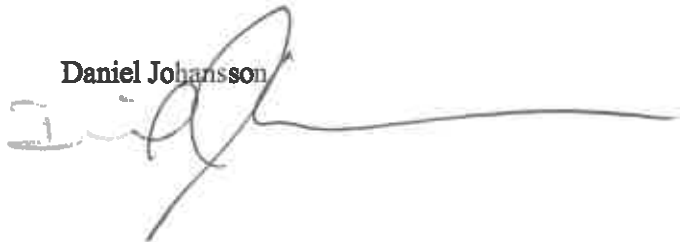


Camilla Ronnelin

Elisabeth Elm



Daniel Johansson



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sadelmakaren 3, org.nr. 769611-4409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadelmakaren 3 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 maskopl, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sadelmakaren 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö 2017-04-21



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor