

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Christinelund u p a

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

Föreningens ändamål skall vara att förvalta fastigheten Ulla: 9 av egendomen Christinelund i Malmö stad, samt att idka annan därmed sammanhängande ekonomisk verksamhet. Föreningens ändamål skall vara att företrädesvis till föreningens medlemmar bereda välordnade och trivsamma bostäder med tryggad besittningsrätt.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1927-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

##### Styrelsen

Björn Jonas Palmqvist	Ordförande
Linus Stig Erik Henning	Sekreterare
Adam Jan Bermhagen	Kassör

Hans Marcus Olsson	Suppleant
--------------------	-----------

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Adam Jan Bermhagen och Linus Stig Erik Henning.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Gunvor Therése Henningsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
----------------------------	------------------	----------------

##### Valberedning

Anna Lingdell	
Hans Österberg	Sammanställande

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-03-16 

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ulla 9	1929	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

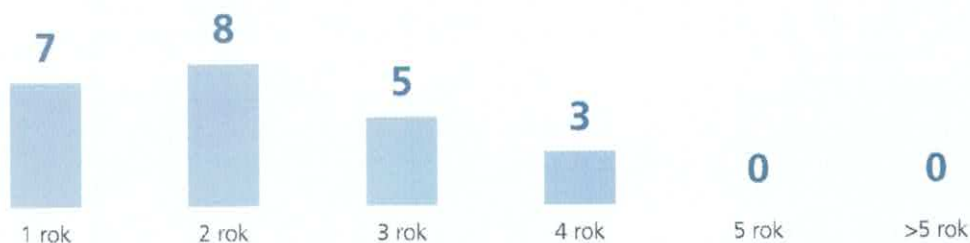
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 367 m<sup>2</sup>, varav 1 367 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Port, ny boendetavla	2016	
Trapphus, nya armaturer	2016	
Port, nya armaturer	2016	
Port, målning ingång gathus	2016	
Blästring och målning av räcken till källarnedgångar	2016	
Fasad, nya armaturer	2015	
Tvättstuga, ny maskinpark	2014	
Gård, ny cykelparkering	2014	
Tak, totalrenoverat	2014	
Fönster, bättringsmålning	2014	Smyglister samt bläck
Fasad, totalrenoverad, tvätt + omfogning	2014	
Avloppsstammar, spolning	2013	återkommande var 5:e år
Värmeanläggning, värmeövervakningssystem NODA	2013	
Vattenstammar, delvis bytt	2006	
Elstammar, totalrenoverat	2005	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Källarfönster, renovering	2018	
Avloppsstammar, spolning	2019	återkommande var 5:e år
Källardörrar, renovering	2020	
Portar, renovering	2020	
Vindsdörrar, renovering	2022	


### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Värme	Eon
Försäkringar	Länsförsäkringar
bredband	Bredbandsbolaget
Vatten	VA Syd
Trappstädning	Perfekt städ
Värmeövervakning	NODA
El	Skellefteå Kraft
Tidningsåtervinning	IL Recycling
Porttelefon	TeliaSonera
Hemsida	Hemsidan.com
Ekonomisk Förvaltare	SBC
TV	Canal Digital

### **Föreningens ekonomi**

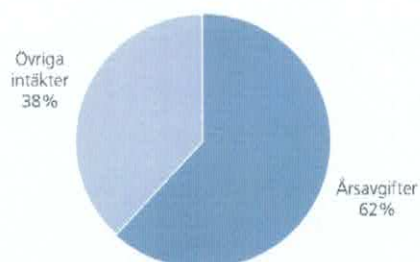
Föreningens elförbrukning 2016:

Total konsumtion ligger kvar på ungefär samma nivåer som 2015. Man kan se en marginell ökning. Det som är intressant i sammanhanget är att den gemensamma förbrukningen drastigt har minskat de tre senaste åren, från cirka 35% av total konsumtion, till 23% 2016. Det beror främst på att styrelsen haft fokus på att byta ut befintlig belysning till LED, samt att sänka energiåtgången i tvättstugan genom anslutning av varmvatten till tvättmaskinerna. Medlemmarna har i sin tur ökat sin privata konsumtion med 10%, vilket ändå får ses som en stor ökning. Total kostnad har ökat med 8% vilket nästan uteslutande beror på spotprisets uppgång på 26% i genomsnitt över året i jämförelse med 2015. Det året får ses som ett extremt lågt spotpris. 

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>854 263</b>	<b>661 070</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	913 422	953 626
Finansiella intäkter	41	80
Minskning kortfristiga fordringar	9 519	0
	<b>922 982</b>	<b>953 706</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	758 645	664 905
Finansiella kostnader	25 600	42 831
Ökning av kortfristiga fordringar	0	39 788
Minskning av kortfristiga skulder	18 137	12 988
	<b>802 382</b>	<b>760 512</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>975 485</b>	<b>854 263</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>121 222</b>	<b>193 193</b>

\*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

- Styrelsen har arbetat fram en underhållsplan som planeras att tas i bruk 2017.

- Port, nya tidstypiska armaturer
- Port, ny specialdesignad boendetavla
- Port, målning ingång gathus
- Trapphus, nya tidstypiska armaturer
- Blästring och målning av räcken till källarnedgångar

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	414	410	410	429
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 151	3 151	3 151	1 615
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	61	61	61	62
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	128	138	151
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	31	30	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	19	31	53	42
Soliditet (%)	20	19	18	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14	106	120	8
Nettoomsättning (tkr)	873	874	872	869

Yluppgifter enligt taxeringsbesked, 1 367 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 000	0	0	45 000
Fond för yttre underhåll	988 055	0	172 000	816 055
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 033 055</b>	<b>0</b>	<b>172 000</b>	<b>861 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	58 173	0	-66 308	124 481
Årets resultat	3 464	3 464	-105 692	105 692
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>61 637</b>	<b>3 464</b>	<b>-172 000</b>	<b>230 173</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 094 692</b>	<b>3 464</b>	<b>0</b>	<b>1 091 228</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 464
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	58 173
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>61 637</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
**att i ny räkning överförs**

**61 637**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	872 976	873 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 446	79 878
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>913 422</b>	<b>953 626</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-598 458	-543 188
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 976	-76 178
Personalkostnader	Not 6	-54 211	-45 539
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 754	-140 277
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-884 399</b>	<b>-805 182</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>29 023</b>	<b>148 444</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 600	-42 832
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25 559</b>	<b>-42 752</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 464</b>	<b>105 692</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 464</b>	<b>105 692</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	4 559 462	4 670 658
Maskiner och inventarier	Not 9	38 792	53 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 598 254</b>	<b>4 724 008</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 598 254</b>	<b>4 724 008</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 703	0
Övriga fordringar	Not 10	4 113	4 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	17 527
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 816</b>	<b>22 174</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		975 485	854 263
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>975 485</b>	<b>854 263</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>984 301</b>	<b>876 437</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 582 555</b>	<b>5 600 445</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	988 055	816 055
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 033 055</b>	<b>861 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		58 173	124 481
Årets resultat		3 464	105 692
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>61 637</b>	<b>230 173</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 094 692</b>	<b>1 091 228</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 308 000	4 308 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 308 000</b>	<b>4 308 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		54 271	32 102
Övriga skulder		0	10 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	125 592	158 291
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>179 863</b>	<b>201 217</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 582 555</b>	<b>5 600 445</b>

## 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 innebära 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	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	565 499	560 916
Kabel-TV intäkter	17 112	17 112
Bredbandsintäkter	15 180	0
Vatten-/värmeintäkter	44 100	0
Elintäkter	65 291	83 123
Värmeintäkter	132 300	176 400
Trappstädnings-/Städavgifter	8 188	0
Övriga debiterade avgifter	21 976	31 754
Överlåtelse	3 329	4 443
Öresutjämning	1	0
	<b>872 976</b>	<b>873 748</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	40 446	79 878
	<b>40 446</b>	<b>79 878</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	31 818	26 869
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 809	0
	Gemensamma utrymmen	10 318	0
	Förbrukningsmateriel	22 099	55 193
	Fordon	1 432	0
		<b>87 476</b>	<b>82 062</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	45 537	4 625
	Gemensamma utrymmen	13 052	3 750
	Entré/trapphus	0	2 658
	VVS	0	1 059
	Värmeanläggning/undercentral	3 561	10 186
	Elinstallationer	16 394	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 693
		<b>78 544</b>	<b>24 971</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	83 105	82 832
	Värme	142 563	174 967
	Vatten	48 189	42 825
	Sophämtning/renhållning	19 885	23 968
		<b>293 742</b>	<b>324 592</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	30 096	14 481
	Kabel-TV	26 159	20 888
	Bredband	49 335	47 605
		<b>105 590</b>	<b>82 974</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 106</b>	<b>28 589</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>598 458</b>	<b>543 188</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	5 270	2 299
	Revisionsarvode extern revisor	4 206	16 250
	Fritids- och trivselkostnader	1 889	0
	Förvaltningsarvode	50 000	33 636
	Administration	15 184	14 215
	Korttidsinventarier	15 149	0
	Konsultarvode	13 579	8 311
	Övriga driftkostnader	699	1 467
		<b>105 976</b>	<b>76 178</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	43 725	34 875
	Kostnadsersättningar	0	38
	Sociala kostnader	10 486	10 626
		<b>54 211</b>	<b>45 539</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	111 196	111 196
	Inventarier	14 558	29 081
		<b>125 754</b>	<b>140 277</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 673 553	5 673 553
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 673 553</b>	<b>5 673 553</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 002 895	-891 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-111 196	-111 196
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 114 091</b>	<b>-1 002 895</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 559 462</b>	<b>4 670 658</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	113 733	113 733
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	7 000 000
		<b>20 800 000</b>	<b>16 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 800 000	16 400 000
		<b>20 800 000</b>	<b>16 400 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	145 405	145 405
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>145 405</b>	<b>145 405</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-92 055	-62 974
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 558	-29 081
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-106 613</b>	<b>-92 055</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>38 792</b>	<b>53 350</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	849	808
	Skattefordran	3 264	3839
	Kassa och Bank	0	0
		<b>4 113</b>	<b>4 647</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kabel-TV	0	5 222
	Bredband	0	3 795
	Förvaltningsarvode	0	8 510
		<b>0</b>	<b>17 527</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	816 055	644 055
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	172 000	172 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>988 055</b>	<b>816 055</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,430 %	2 208 000	2 208 000	Rörligt
Swedbank	0,430 %	2 100 000	2 100 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 308 000</b>	<b>4 308 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>4 308 000</b>	<b>4 308 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 308 000 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 308 000	4 308 000

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventalförpliktelser.

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut. *PH*

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	45 300	0
	Sociala avgifter	10 824	0
	Ränta	156	227
	Förutbetalda avgifter och hyror	69 312	65 235
	Upplupna kostnader	0	92 829
		<b>125 592</b>	<b>158 291</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den **30/3** 2017

  
Björn Jonas Palmqvist  
Ordförande

  
Adam Jan Bermhagen  
Kassör

  
Linus Stig Erik Henning  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den **31/3** 2017

  
Gunvor Therése Henningsson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Christinelund u p a  
Org.nr. 746000-1063

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Christinelund u p a 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 mars 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

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 Bostadsföreningen Christinelund u p a för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Malmö den 31 mars 2017



Therése Henningsson

Auktoriserad revisor