

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilian 9

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 2015 och 2040.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sara Ali	Ledamot
Victor Erik Gustav Johansson	Ledamot
Björn Markus Mikael Ljung	Ledamot
Karolina Petrovski	Ledamot

Erik Martin Edström	Suppleant
Lars Göran Persson	Suppleant
Eleonora Mildred Riise	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG
Sonny Cervin	Ordinarie Intern	

Valberedning

Walieth Persson
Olle Åkerlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-03-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 9	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

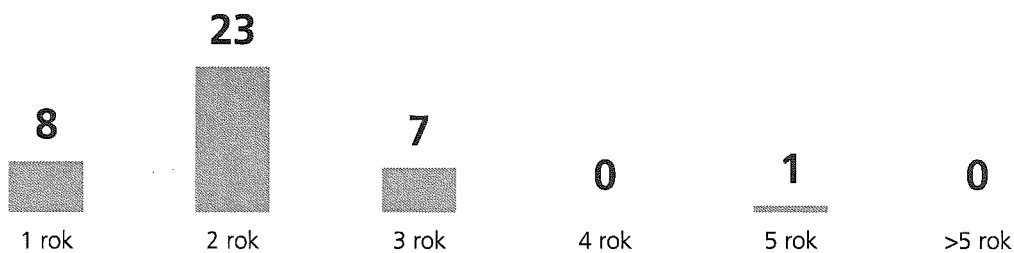
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 436 m², varav 2 436 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor
Cykelförråd

Kommentar

I fastigheten finns två tvättstugor.
Cykelförråd finns i källaren.

✓

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning och reparation av dagvattenrör	2015	Underhåll av dagvattenledningarna efter genomfört filmning av rören.
Relining av avloppsstammar	2015	Relining av samtliga avloppsstammar i huset inkluderande såväl vertikala som horisontella rör.
Installation av handdukstorkar i badrum	2015	Installation av handdukstorkar med anledning av att värmerören kopplats ifrån till badrummen på grund av rostangrepp och risk för läckage.
Ny tappvattenservis	2015	Indragning av ny tappvattenservis från tomtgräns.
Nya tappvattenstammar	2014 - 2015	Dragning av nya tappvattenrör i samtliga utrymmen i huset. Installation av individuella vattenmätare.
Ny värmeanläggning	2014 - 2015	Ny värmepump inkluderande avgasare och magnetfilter.
Byggnation av kretsloppsrum	2013	I byggnationen ingår förutom kretsloppsrummet även uppfräschning av trädgårdsmiljön på gaveln samt plattläggning för trädgårdsmöbler och grillar på baksidan.
Indragning av fiber från Telia	2013	I tjänsten som levereras ingår bredband, bredbandstelefonti och digitaltv
Byte av elstammar, huvudcentral och lägenhetscentraler	2012	I uppdateringen av fastighetens elsystem har också ingått ny ytterbelysning, ny belysning vid informationstavlor i trapphusen samt renovering av all el i allmänna utrymmen inkluderande bland annat nya elcentraler i tvättstugorna med jordfelsbrytare
Ny torktumlare och tvättmaskin från Electrolux samt en ny kallmangel	2012	Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Omläggning av tak	2011	Total takomläggning inklusive omfogning av skorstenar
Åtgärder trapphus	2011	Fönster och balkongdörrar i trapphus byttes och trapphus målades om.
Byte av fönster i lägenheter	2007	Samtliga lägenheters fönster byttes under våren.
Uppfräschning av fasad och balkonger	2007	Åtgärder omfattade rivning av gamla sophus, lagning av puts-skador på fasad, ommålning av fasad samt ommålning av balkonger.
Byte till säkerhetsdörrar	2006	Dörrar byttes under första halvåret 2006

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Nilssons fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

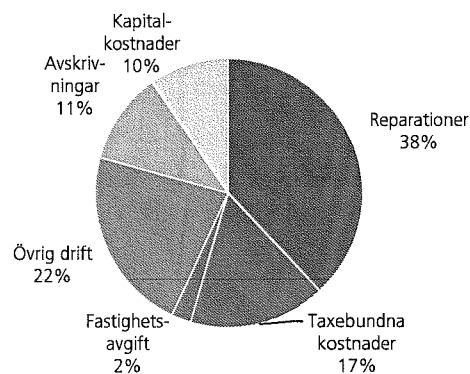
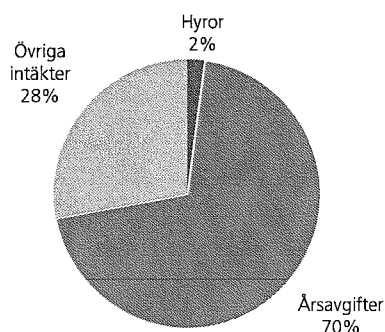
Styrelsen har lagt om föreningens båda banklån. Efter att ha tagit in offerter vid två tillfällen så valde vi den banken som offererade lägst vilket vid den ena tillfället var Handelsbanken och vid det andra tillfället Nordea.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	371 185	705 267
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 209 542	1 922 291
Finansiella intäkter	283	46
Minskning kortfristiga fordringar	3 655	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 251 588
Ökning av kortfristiga skulder	218	0
	2 213 698	4 173 925
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 649 206	3 510 582
Finansiella kostnader	200 314	236 065
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 338
Minskning av långfristiga skulder	252 100	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	756 022
	2 101 620	4 508 007
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	483 264	371 185
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	112 079	-334 082

*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

Verksamhetsåret har präglats av en vattenskada som upptäcktes i början av året. Vattenskadorna orsakades av att vatten från vasken i hyreslägenheten runnit vid sidan av avloppsröret och ut i trossbotten och att detta inte hade upptäckts av hyresgästen. Hyreslägenheten visade sig vara totalskadad och har nu totalrenoverats. Tre ytterligare bostadsrättslägenheter skadades också vilka har torkats och återställt. Föreningen har erhållit försäkringsersättning för rivning, torkning och återställning med avdrag för värdehöjande åtgärder. Förövrigt har endast löpande underhåll genomförts under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	651	661	661	661
Hyror/m ² hyresrättsyta	759	1 044	1 014	989
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 248	6 444	5 482	5 538
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	16	23
Värmekostnad/m ² totalyta	81	85	76	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	36	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	98	126	145
Soliditet (%)	55	54	59	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	128	-2 056	-535	277
Nettoomsättning (tkr)	1 784	1 743	1 727	1 637

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 436 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 280 099	0	0	19 280 099
Upplåtelseavgifter	833 974	0	0	833 974
Fond för yttre underhåll	75 000	75 000	-75 000	75 000
S:a bundet eget kapital	20 189 073	75 000	-75 000	20 189 073
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 023 350	-75 000	-1 981 380	33 030
Årets resultat	128 236	128 236	2 056 380	-2 056 380
S:a ansamlad förlust	-1 895 114	53 236	75 000	-2 023 350
S:a eget kapital	18 293 959	128 236	0	18 165 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	128 236
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 948 350
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
summa balanserat resultat	-1 895 114

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 895 114
----------------------------------	-------------------

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 783 968	1 742 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	425 574	179 482
Summa rörelseintäkter		2 209 542	1 922 291
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 374 926	-3 197 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 062	-255 355
Personalkostnader	Not 6	-58 217	-57 847
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-232 069	-232 069
Summa rörelsekostnader		-1 881 275	-3 742 652
RÖRELSERESULTAT		328 267	-1 820 361
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		283	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 314	-236 065
Summa finansiella poster		-200 031	-236 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		128 236	-2 056 380
ÅRETS RESULTAT		128 236	-2 056 380

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	32 930 453
Maskiner och inventarier	Not 9	34 163
Summa materiella anläggningstillgångar	32 964 616	33 196 685
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 964 616	33 196 685
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		342
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	533 132
Summa kortfristiga fordringar	533 474	425 050
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		82
Summa kassa och bank	82	82
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	533 556	425 132
SUMMA TILLGÅNGAR	33 498 172	33 621 817

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 114 073	20 114 073
Fond för yttre underhåll	Not 11	75 000	75 000
Summa bundet eget kapital		20 189 073	20 189 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 023 350	33 030
Årets resultat		128 236	-2 056 380
Summa fritt eget kapital		-1 895 114	-2 023 350
SUMMA EGET KAPITAL		18 293 959	18 165 723
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 583 700	14 833 700
Summa långfristiga skulder		14 583 700	14 833 700
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	250 000	252 100
Leverantörsskulder		65 715	64 484
Skatteskulder		97 929	95 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	206 868	209 870
Summa kortfristiga skulder		620 512	622 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 498 172	33 621 817

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	167 år	167 år
Elanläggning	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år
Kretsloppsrum	20 år	20 år
Vattenmätare	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 546 409	1 546 409
Hyror bostäder	71 941	64 739
Hysesbortfall	-24 884	0
Bredbandsintäkter	118 104	118 104
Kallvattenintäkter	20 394	4 236
Varmvattenintäkter	49 740	9 258
Avgift andrahandsuthyrning	2 214	0
Öresutjämning	51	63
	1 783 968	1 742 809

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	429 594	143 277
Övriga intäkter	-4 020	36 205
	425 574	179 482

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	118 603	118 153
	Fastighetsskötsel beställning	11 795	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 713
	Snöröjning/sandning	1 463	8 020
	Gård	2 657	783
	Serviceavtal	2 494	0
	Förbrukningsmateriel	4 189	13 810
	Brandskydd	288	0
		141 487	142 478
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 829	16 835
	Entré/trapphus	0	487
	Lås	5 148	1 493
	VVS	16 875	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 096
	Tak	0	6 425
	Mark/gård/utemiljö	0	13 634
	Vattenskada	764 732	85 595
		789 584	126 565
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	165 650
	Stambyte	0	2 193 956
	Elinstallationer	0	103 275
		0	2 462 881
	Taxebundna kostnader		
	El	34 796	33 973
	Värme	197 606	203 515
	Vatten	78 213	76 246
	Sophämtning/renhållning	33 192	31 985
	Grovsopor	1 963	0
		345 770	345 719
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 586	40 697
	Självrisk	4 500	0
	Kabel-TV	2 547	30 564
		48 633	71 261
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 452	48 477
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 374 926	3 197 381

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	120 287	118 781
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 875
	Föreningskostnader	2 500	3 137
	Styrelseomkostnader	347	357
	Fritids- och trivselkostnader	5 832	1 865
	Förvaltningsarvode	57 928	55 614
	Administration	4 905	58 706
	Korttidsinventarier	2 568	0
	Konsultarvode	4 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	5 020
		216 062	255 355

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 299	44 500
	Sociala kostnader	13 918	13 347
		58 217	57 847

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	123 184	123 184
	Förbättringar	102 896	102 896
	Maskiner	5 989	5 989
		232 069	232 069

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 838 912	34 838 912
	Utgående anskaffningsvärde	34 838 912	34 838 912
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 682 379	-1 456 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-226 080	-226 080
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 908 459	-1 682 379
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 930 453	33 156 533
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 586 000	10 586 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	12 200 000
		37 800 000	30 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 800 000	30 800 000
		37 800 000	30 800 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 892	59 892
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	59 892	59 892
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 739	-13 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 989	-5 989
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 728	-19 739
	Redovisat restvärde vid årets slut	34 164	40 153
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	49 563	48 925
	Klientmedel hos SBC	483 182	371 103
	Fordringar	387	0
		533 132	420 028

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	75 000	453 337
	Reservering enligt stadgar	75 000	75 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-75 000	-453 337
	Vid årets slut	75 000	75 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,800 %	5 053 700	5 105 800	2017-10-30
	Handelsbanken	0,610 %	0	9 980 000	Rörligt
	Nordea	0,520 %	9 780 000	0	2017-11-21
	Summa skulder till kreditinstitut		14 833 700	15 085 800	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	-252 100	
			14 583 700	14 833 700	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 583 700 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

15 835 000

15 835 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	33 225	33 375
Sociala avgifter	10 439	10 151
Ränta	12 838	33 737
Förutbetalda avgifter och hyror	150 366	132 607
	206 868	209 870

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 15 / 2 2017



Sara Ali
Ledamot



Victor Erik Gustav Johansson
Ledamot



Björn Markus Mikael Ljung
Ledamot



Karolina Petrovski
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2017



Jonas Nihlberg
Aukt. ~~Extern~~ revisor
KPMG AB

Sonny Cervin
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kilian 9, org. nr 769608-0162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kilian 9 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 upp-lyser, 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 revisorssed 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 eventuella 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 Brf Kilian 9 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 14 mars 2017

KPMG AB



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor