allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Mandolinen 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mandolinen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2017 och 2027.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2004-07-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kristian Karl-Olof Bentén	Ledamot
Marie Helene Bolinder	Ledamot
Lena Börsum	Ledamot
Benny Valter Lindström	Ledamot
Royne Christoffer Wiberg	Ledamot
Sebastian Krüger Mangelsen	Suppleant
Staffan Rosell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Revisionsbyrån Trirev AB

Valberedning

Amelie Gamble	Sammankallande
Petra Johanesson	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mandolinen 1	2007	Göteborg

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

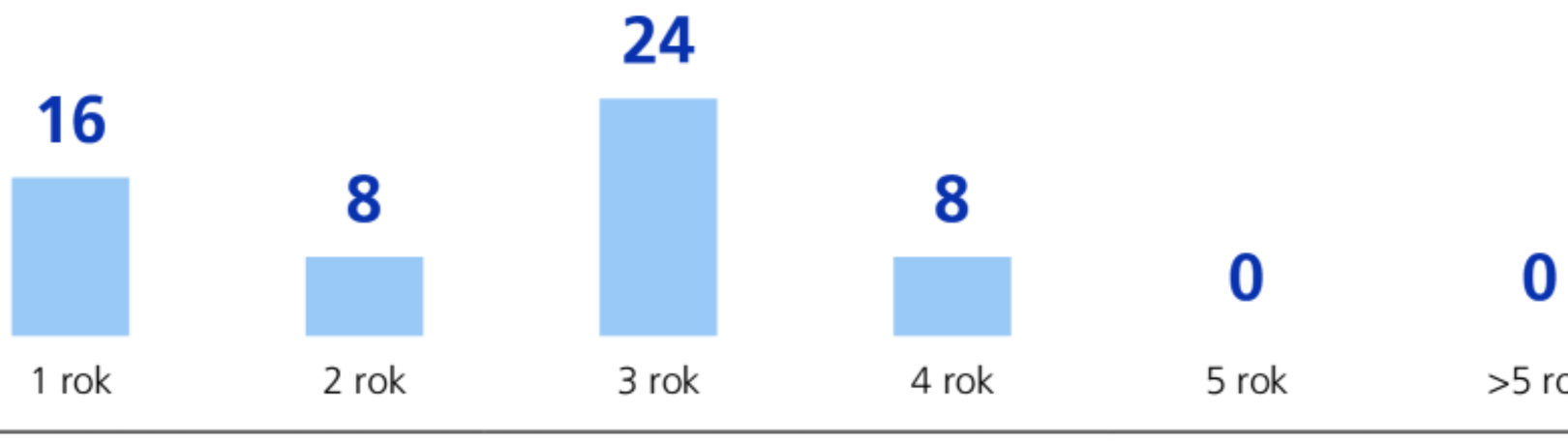
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 13 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 755 m², varav 3 755 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förrådstak - skog 111	2017	
Ny taknock loftgångsförråd - nedre gården	2017	
Innertak - skog 55	2017	
Slamsugning/spolning samtliga brunnar	2017	
Utbyte av förrådsdörrar som är undermåliga	2017	
Reparation trappor loftgången - övre/nedre gården	2017	
Målning av ytterdörrar och förrådsdörrar	2016	
Nya nockar på sophusen	2016	
Reparation av sandlådorna	2016	
Förrådstak skog 69,71,87	2016	
Reparation av trappor skog 63, 69	2016	
Vägskyltar/nummerhänvisning	2016	
Slutmålning fasader (vitt med gråa knutar)	2015	
Byte av "elskåp" samtliga parkeringsplatser	2015	
Reparation av lusthuset på nedre gården + ny papperskorg	2015	
3 st slamsugningar på 31,45,71	2015	
Rep av trappa + nytt förrådstak på nr 43	2015	
Byte av 2 fläktar + OVK åtgärder, nya don + borrning i fasader intagshål	2015	
2 dörrar på miljöhusen målades	2014	
Rörelsesensorer för belysningen i miljöhusen installerades	2014	
Fasaderna på 6 bostadshus belägna på den ena av två gårdar målades om	2014	
Fasaderna på miljöhusen målades	2014	
Målning av två mindre dubbeldörrar på miljöhus	2014	
Installation av rörelsedetektorer för belysning i miljöhusen	2014	
2 nya dörrar på ett av miljöhusen	2014	
Byte av två fläktar enl OVK	2014	
Byte av 2st soprumsdörrar	2013	
Byte av förrådstak till plåt	2013	
Radonmätning	2013	Väl godkända värden
OVK- mätning	2013	
Byte av 2 st ventilationsfläktar	2013	
Fasadrenovering	2011 - 2012	

Planerat underhåll	År
Målning av lusthusen + ev. viss reparation	2017
Takbyte av resterande förrådstak	2018
Renovering av resterande trappor	2018
Taktvätt	2018
Dagvatten från takrännan	2018
Byte av soprumstaken 2st + ev. 2st dörrar	2018
Byte av två st. förrådstak (1:ornas förråd)	2018
Underhåll av parkeringsplatser (asfalt, smågropar)	2018
Ev byte av loftgångstak	2019

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

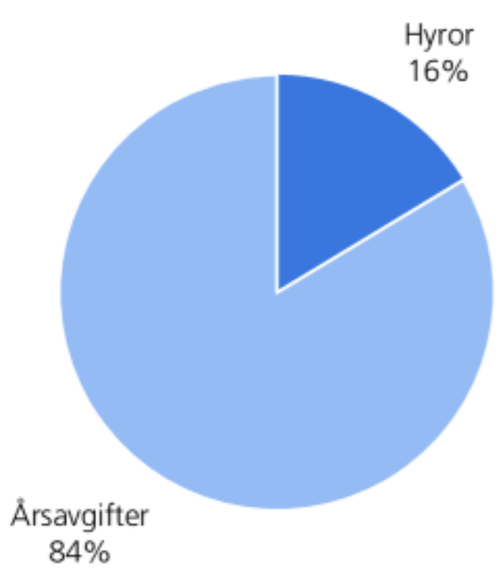
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	Bredablick

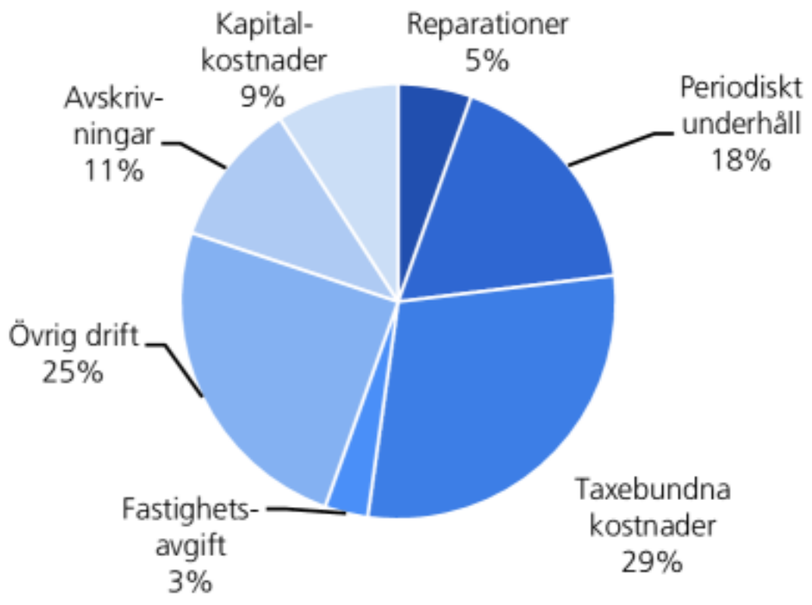
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 705 785**	**1 673 835**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 579 160	2 572 187
Finansiella intäkter	50	603
Minskning kortfristiga fordringar	0	64 351
Medlemsinsatser	0	2 795 000
Ökning av kortfristiga skulder	9 595	0
	2 588 805	**5 432 141**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 877 007	1 634 547
Finansiella kostnader	214 934	296 191
Ökning av kortfristiga fordringar	1 058	0
Minskning av långfristiga skulder	2 261 250	341 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	128 454
	4 354 249	**2 400 192**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 940 341**	**4 705 785**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-1 765 444**	**3 031 949**

*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 1 315 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

Vi har gjort om ett soprum till cykelförråd. Även våra mindre förråd är omgjorda till cykelförråd.

Vi har bytt låscylinder så alla kommer in i alla förråd.

Vissa förrådstak och trappor har renoverats eller bytts.

Vi har optimerat vår sop- och återvinningssortering för att få plats i ett hus.

Byte dörrar till 33 st el, vattencentraler och cykelrum.

Mätt upp tomtgränsen mot vår förening och grannföreningen vid Hage.

Vi har haft 10 styrelsemöte under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	622	615	621	621
Hyror/m² hyresrättsyta	1 034	1 100	1 024	1 020
Lån/m² bostadsrättsyta	6 153	6 805	7 064	7 125
Elkostnad/m² totalyta	14	14	14	13
Värmekostnad/m² totalyta	106	110	101	81
Vattenkostnad/m² totalyta	47	44	33	37
Kapitalkostnader/m² totalyta	57	79	63	230
Soliditet (%)	42	40	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	237	392	7	-724
Nettoomsättning (tkr)	2 577	2 572	2 605	2 609

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 755 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	40 432 745	0	0	40 432 745
Upplåtelseavgifter	2 542 307	0	0	2 542 307
Fond för yttre underhåll	321 227	155 400	-225 173	391 000
S:a bundet eget kapital	**43 296 279**	**155 400**	**-225 173**	**43 366 052**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-27 437 465	-155 400	616 743	-27 898 808
Årets resultat	236 786	236 786	-391 570	391 570
S:a ansamlad förlust	**-27 200 679**	**81 386**	**225 173**	**-27 507 238**
S:a eget kapital	**16 095 600**	**236 786**	**0**	**15 858 814**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	236 786
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 282 065
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 400
summa balanserat resultat	**-27 200 679**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	200 000
att i ny räkning överförs	**-27 000 679**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 577 415	2 572 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 745	0
Summa rörelseintäkter		**2 579 160**	**2 572 187**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 633 843	-1 414 183
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 972	-137 473
Personalkostnader	Not 6	-64 192	-82 891
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-250 482	-250 482
Summa rörelsekostnader		**-2 127 490**	**-1 885 029**
RÖRELSERESULTAT		**451 670**	**687 158**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 934	-296 191
Summa finansiella poster		**-214 884**	**-295 588**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**236 786**	**391 570**
ÅRETS RESULTAT		**236 786**	**391 570**

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 977 461	35 227 943
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 977 461**	**35 227 943**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**34 977 461**	**35 227 943**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 965 199	4 785 059
Summa kortfristiga fordringar		**1 965 199**	**4 785 059**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 055 474	0
Summa kassa och bank		**1 055 474**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 020 673**	**4 785 059**
SUMMA TILLGÅNGAR		**37 998 133**	**40 013 002**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2017-12-31**	**2016-12-31**
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 975 052	42 975 052
Fond för yttre underhåll	Not 10	321 227	391 000
Summa bundet eget kapital		**43 296 279**	**43 366 052**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 437 465	-27 898 808
Årets resultat		236 786	391 570
Summa fritt eget kapital		**-27 200 679**	**-27 507 238**
SUMMA EGET KAPITAL		**16 095 600**	**15 858 814**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 061 044	23 322 294
Summa långfristiga skulder		**21 061 044**	**23 322 294**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	277 000	277 000
Leverantörsskulder		144 408	125 704
Skatteskulder		144 648	140 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	275 434	288 574
Summa kortfristiga skulder		**841 489**	**831 894**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**37 998 133**	**40 013 002**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	**2017**	**2016**
Byggnader	120 år	120 år
Fasadbyte	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	2 155 926	2 133 041
Hyror bostäder	296 802	315 582
Hyror parkering	124 675	123 550
Öresutjämning	13	14
	2 577 415	**2 572 187**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Försäkringsersättning	1 745	0
	1 745	**0**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	122 202	104 652
Fastighetsskötsel beställning	11 014	132 137
Fastighetsskötsel gård beställning	14 609	0
Snöröjning/sandning	38 352	41 272
Gemensamma utrymmen	5 273	9 169
Gård	957	7 353
Förbrukningsmateriel	2 693	397
Brandskydd	0	598
Fordon	3 498	0
	198 599	**295 578**
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	1 061	10 875
Entré/trapphus	11 776	0
Lås	298	0
VVS	0	8 011
Ventilation	2 078	23 371
Tak	43 797	0
Mark/gård/utemiljö	6 497	0
Vattenskada	63 722	0
	129 229	**42 257**
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	311 122	0
Tvättstuga	13 990	0
Sophantering/återvinning	0	79 288
Entré/trapphus	0	127 125
VVS	86 938	0
Mark/gård/utemiljö	0	18 760
	412 050	**225 173**
Taxebundna kostnader		
El	51 685	50 795
Värme	397 222	412 484
Vatten	175 819	163 931
Sophämtning/renhållning	54 620	49 769
Grovsopor	3 136	0
	682 482	**676 979**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	53 628	51 213
Självrisk	31 330	0
Kabel-TV	52 886	51 975
	137 844	**103 188**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**73 640**	**71 008**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 633 843**	**1 414 183**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Kreditupplysning	2 757	2 756
Tele- och datakommunikation	581	0
Revisionsarvode extern revisor	10 181	10 031
Föreningskostnader	385	1 776
Styrelseomkostnader	5 255	7 140
Fritids- och trivselkostnader	2 822	4 790
Förvaltningsarvode	87 002	90 265
Förvaltningsarvoden övriga	0	6 625
Administration	4 679	4 090
Korttidsinventarier	1 860	0
Konsultarvode	63 451	10 000
	178 972	**137 473**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	50 310	9 304
Löner	0	56 147
Sociala kostnader	13 882	17 440
	64 192	**82 891**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	233 622	233 622
Förbättringar	16 861	16 861
	250 482	**250 482**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 913 559	36 913 559
Utgående anskaffningsvärde	**36 913 559**	**36 913 559**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 685 616	-1 435 133
Årets avskrivningar enligt plan	-250 482	-250 482
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 936 098**	**-1 685 616**
Planenligt restvärde vid årets slut	**34 977 461**	**35 227 943**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 697 389	8 697 389
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	17 800 000	17 800 000
	51 800 000	**51 800 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	51 800 000	51 800 000
	51 800 000	**51 800 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Skattekonto	80 332	79 274
Klientmedel hos SBC	1 884 867	4 705 785
	1 965 199	**4 785 059**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Vid årets början	391 000	235 600
Reservering enligt stadgar	155 400	155 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-225 173	0
Vid årets slut	**321 227**	**391 000**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	1,540 %	5 965 000	5 972 000	2020-02-19
Nordea	1,230 %	6 064 254	6 111 504	2018-01-17
Nordea	1,490 %	4 371 040	4 571 040	2020-01-22
Nordea	0,670 %	4 937 750	6 944 750	2020-01-15
Summa skulder till kreditinstitut		**21 338 044**	**23 599 294**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-277 000	-277 000	
		21 061 044	**23 322 294**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 953 044 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	25 483 000	25 483 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Löner	0	56 147
Arvoden	50 310	0
Sociala avgifter	13 882	15 116
Ränta	31 762	24 132
Avgifter och hyror	179 480	193 179
Förutbetalda avgifter & hyror	0	0
	275 434	**288 574**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har bytt teknisk förvaltning från Optimal till Bredablick from 1 januari 2018.

Taktvätt på samtliga byggnader.

Resterande tak och trappor kommer renoveras.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 9 / 4 2018

Kristian Karl-Olof Bentén
Ledamot

Marie Helene Bolinder
Ledamot

Lena Börsum
Ledamot

Benny Valter Lindström
Ledamot

Royne Christoffer Wiberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2018

Mikael Thorell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mandolinen 1, org.nr 769611-1363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf mandolinen 1 för år 2017.

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 2017 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mandolinen 1, org.nr 769611-1363

Rapport om årsredovisningen, forts

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mandolinen 1, org.nr 769611-1363

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 Brf Mandolinen 1 för år 2017 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mandolinen 1, org.nr 769611-1363

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar, forts

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

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

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

Jonsered den 6/5 - 2018

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev
Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås
Tel: 031 – 795 79 05 • Fax: 031 – 795 79 06