allabrf.se

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Olga 8 i Malmö

BREDABLICK
FÖRVALTNING



allabrf.se

allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Olga 8 i Malmö

769609-7083

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

TJ JH & CS

Brf Olga 8 i Malmö
769609-7083

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Olga 8 i Malmö, 769609-7083, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2003-07-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Mattias Östman	Ordförande	2018
Johan Friberg	Ledamot	2018
Maria Gill Hansson	Ledamot	2018
Carin Schalling	Ledamot	2018
Johanna Thuröe Haward	Ledamot	2018
Styrelsesuppleanter		
Maria Olander	Suppleant	2018
Ordinarie revisorer		
Torgny Jeppsson	Föreningsvald revisor	2018
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2018
Valberedning		
Maria Gill-Hansson	Valberedning	2018

Firmateckning
Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olga 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 10 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Sturegatan 20.

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok
7	3

Total tomtarea:	628 kvm
Total bostadsarea:	992 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 20 845 kr och planerat underhåll för 76 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-09-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 125 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 126 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2017, samt extra föreningsstämma den 27 november 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	609	609	641	640
Resultat efter finansiella poster	-78	-327	-530	-295
Förändring av underhållsfond	49	-	-141	-30
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	7	-193	-255	-133
Soliditet %	59	60	60	64
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	587	587	617	617
Driftskostnad, kr / kvm	289	287	253	248
Ränta, kr / kvm	109	128	160	172
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	126	110	-164	-72
Lån, kr / kvm	4 956	4 971	4 986	4 502
Snittränta (%)	2,20	2,58	3,21	3,83

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelser
Under 2017 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 17 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 15 medlemmar.

Avtal
Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredband
BusyBee Städfirma	Städavtal
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Vid årets början	**8 523 875**	**-**	**-726 085**	**-326 509**
Disposition enligt föreningsstämma			-326 509	326 509
Avsättning till underhållsfond		125 000	-125 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-76 000	76 000	
Årets resultat				-77 636
Vid årets slut	**8 523 875**	**49 000**	**-1 101 594**	**-77 636**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 052 594
Årets resultat före fondförändring	-77 636
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-125 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	76 000
Summa över/underskott	-1 179 230

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-1 179 230**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

TJ MC JH CS

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	*1*	581 964	581 893
Övriga rörelseintäkter	*2*	27 413	26 795
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		609 377	608 688
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3,4,5*	-383 489	-612 149
Övriga externa kostnader	*6*	-61 212	-62 583
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-133 966	-133 967
Summa rörelsekostnader		-578 667	-808 699
Rörelseresultat		30 710	-200 011
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 367	-127 218
Summa finansiella poster		-108 345	-126 498
Resultat efter finansiella poster		-77 635	-326 509
Årets resultat		-77 636	-326 509

TJ

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	12 126 689	12 260 655
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*8*	-	4 403
Summa materiella anläggningstillgångar		12 126 689	12 265 058
Summa anläggningstillgångar		12 126 689	12 265 058
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 697	5 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*9*	16 344	10 518
Summa kortfristiga fordringar		22 041	16 124
Kassa och bank	*10*	290 438	256 410
Summa omsättningstillgångar		312 479	272 534
SUMMA TILLGÅNGAR		12 439 168	12 537 592

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 523 875	8 523 875
Underhållsfond		49 000	-
Summa bundet eget kapital		8 572 875	8 523 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 101 594	-726 085
Årets resultat		-77 636	-326 509
Summa fritt eget kapital		-1 179 230	-1 052 594
Summa eget kapital		7 393 645	7 471 281
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*11,12*	4 901 395	4 916 397
Summa långfristiga skulder		4 901 395	4 916 397
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*11,12*	15 000	14 998
Leverantörsskulder		38 340	37 434
Skatteskulder		1 103	976
Övriga skulder		4 255	5 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	85 430	91 001
Summa kortfristiga skulder		144 128	149 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 439 168	12 537 592

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	30 709	-200 011
Avskrivningar	133 967	133 968
	164 676	**-66 043**
Erhållen ränta	22	720
Erlagd ränta	-108 368	-127 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**56 330**	**-192 541**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 917	5 932
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-5 788	-111 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**44 625**	**-298 513**
Investeringverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-4 403
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	4 403	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**4 403**	**-4 403**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-15 000	-14 998
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-15 000**	**-14 998**
Årets kassaflöde	**34 028**	**-317 914**
Likvida medel vid årets början	**256 410**	**574 324**
Likvida medel vid årets slut	**290 438**	**256 410**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	10-100 år

allabrf.se

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Årsavgifter bostäder	581 964	581 893
Summa	**581 964**	**581 893**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
KabelTV-avgifter/Bredband	21 480	21 480
Överlåtelseavgifter	3 336	2 221
Övriga intäkter	2 597	3 094
Summa	**27 413**	**26 795**

Not 3 Reparationer

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 689	-
VA & sanitet, installationer	-	6 000
Värme, installationer	-	994
Hiss	19 156	16 831
Huskropp	-	6 079
Summa	**20 845**	**29 904**

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	-3 623
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	50 457
Övrigt, gemensamma utrymmen	56 000	-
VA & sanitet, installationer	-	12 500
Värme, installationer	-	204 500
Tele/TV/porttelefon, installationer	20 000	-
Markytor	-	34 060
Summa	**76 000**	**297 894**

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Fastighetsskatt	13 150	12 680
Städning	10 932	11 038
Besiktningskostnader	829	-
Snöröjning	-	258
Serviceavtal	5 346	4 988
Förbrukningsinventarier	-	5 640
Förbrukningsmaterial	3 492	3 735
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	329
El	32 632	32 223
Uppvärmning	117 819	108 906
Vatten och avlopp	21 733	20 433
Avfallshantering	23 903	23 737
Fastighetsförsäkring	5 952	4 910
Systematiskt brandskyddsarbete	15 141	21 875
Kabel-TV	9 592	9 504
Internet	21 480	21 480
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 643	2 615
Summa	**286 644**	**284 351**

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 802	-
Frakter och transporter	-	689
Kontorsmateriel och trycksaker	-	75
Tele och post	550	623
Förvaltningskostnader	41 418	41 653
Revision	14 913	14 244
Bankkostnader	242	247
IT-tjänster	388	388
Övriga externa tjänster	-	2 375
Övriga externa kostnader	899	2 289
Summa	**61 212**	**62 583**

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Byggnader	133 966	133 967
Summa	**133 966**	**133 967**

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	9 987 205	9 987 205
-Mark	3 094 000	3 094 000
-Pågående nyanläggningar	4 403	-
	13 085 608	13 081 205
Årets anskaffningar		
-Pågående nyanläggningar	-	4 403
	-	4 403
Årets avyttringar		
-Pågående nyanläggningar	-4 403	-
	-4 403	-
Utgående anskaffningsvärden	**13 081 205**	**13 085 608**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-820 550	-686 583
	-820 550	-686 583
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-133 966	-133 967
	-133 966	-133 967
Utgående avskrivningar	**-954 516**	**-820 550**
Redovisat värde	**12 126 689**	**12 265 058**
Varav		
Byggnader	9 032 689	9 166 655
Mark	3 094 000	3 094 000
Pågående nyanläggningar	-	4 403
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 600 000	14 600 000
Totalt taxeringsvärde	**14 600 000**	**14 600 000**
Varav byggnader	*8 800 000*	*8 800 000*

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förutbetald försäkring	5 938	-
Övriga förutbetalda kostnader	10 406	10 518
	16 344	**10 518**

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	*2016-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	289 785	255 759
Placeringskonto SBAB	653	651
	290 438	**256 410**

Not 11 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 000	14 998
Förfaller 2-5 år från balansdagen	60 000	59 992
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 841 395	4 856 405
	4 916 395	**4 931 395**

Not 12 Fastighetslån

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetslån	4 916 395	4 931 395
Summa	**4 916 395**	**4 931 395**

Låneinstitut	**Ränta**	**Rörligt/Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Stadshypotek	2,90 %	2019-06-01	1 490 625	-	-	1 490 625
Stadshypotek	1,69 %	2021-06-01	1 408 145	-	15 000	1 393 145
Stadshypotek	1,64 %	2022-10-30	500 000	-	-	500 000
Stadshypotek	1,69 %	2020-04-30	500 000	-	-	500 000
Stadshypotek	1,68 %	2020-09-30	1 032 625	-	-	1 032 625
			4 931 395	**-**	**15 000**	**4 916 395**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Upplupna räntekostnader	7 635	7 718
Förutbetalda intäkter	42 028	45 574
Upplupna driftskostnader	20 767	20 841
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 868
	85 430	**91 001**

Not 14 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 300 000	5 300 000
Summa ställda säkerheter	**5 300 000**	**5 300 000**

Underskrifter

Malmö 2018-04-08

Mattias Östman

Johan Friberg

Maria Gill Hansson

Carin Schalling

Johanna Thuröe Haward

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-08
KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Torgny Jeppsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Olga 8 i Malmö, org. nr 769609-7083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olga 8 i Malmö för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Olga 8 i Malmö för år 2017 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. Vi som auktoriserad revisor 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 12/4 – 18

KPMG AB 3/5-18

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Torgny Jeppsson
Förtroendevald revisor

allabrf.se

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

