allabrf.se

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Sjöormen

BREDABLICK FÖRVALTNING



allabrf.se

allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Sjöormen

769613-3516

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöormen, 769613-3516, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostdslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Vald t.o.m. föreningsstämman*
Johan Larsson	Ordförande	2018
Marjan Dragicevic	Ledamot	2018
Stefan Olsson	Ledamot	2018
Margret Wibelius	Ledamot	2018
Sema Soer	Ledamot	2018

Ordinarie revisorer	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Marianne Rasmusson
Emelie Högberg

Firmateckning

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

PO

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kommendörkaptenen 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2009. Fastighetens adress är Flöjelgatan 6 och Västra Varvsgatan 39.

Föreningen upplåter 19 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
1	9	9

Total tomtarea:	1 018 kvm
Total bostadsarea:	1 688 kvm
Total lokalarea:	97 kvm
Total garagearea:	518 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 35 405 kr och planerat underhåll för 48 750 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 2014-10-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 251 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 141 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 300	1 429	1 390	1 389
Resultat efter finansiella poster	-192	-44	-142	-252
Förändring av underhållsfond	202	184	211	211
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	138	304	179	69
Soliditet %	77	77	76	76
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	537	596	596	596
Årsavgift för lokal, kr / kvm	416	462	462	462
Driftskostnad, kr / kvm	311	314	299	292
Ränta, kr / kvm	108	109	117	202
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	141	111	118	118
Lån, kr / kvm	9 580	9 692	9 804	9 916
Snittränta (%)	1,13	1,12	1,19	2,00

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea 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 sänktes med 10 %.

Överlåtelser
Under 2017 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Avtal
Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Telia	Bredband
Hagtorn Fastighetsservice	Städavtal
God El	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
ThyssenKrupp Elevator Sverige	Serviceavtal hissar
I3AHCO	Serviceavtal värmesystem
Nomor	Skadedjursbekämpning

PD

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Vid årets början	**57 343 200**	**901 280**	**-906 758**	**-44 498**
Disposition enligt föreningsstämma			-44 498	44 498
Avsättning till underhållsfond		251 000	-251 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-48 750	48 750	
Årets resultat				-192 326
Vid årets slut	**57 343 200**	**1 103 530**	**-1 153 506**	**-192 326**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-951 256
Årets resultat före fondförändring	-192 326
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-251 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 750
Summa över/underskott	-1 345 832

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-1 345 832**

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

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*	1 053 187	1 174 749
Övriga rörelseintäkter	*2*	246 912	254 409
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 300 099	1 429 158
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3,4,5*	-638 518	-624 698
Övriga externa kostnader	*6*	-85 673	-79 513
Personalkostnader	*7*	-44 157	-43 664
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-531 618	-531 618
Summa rörelsekostnader		-1 299 966	-1 279 493
Rörelseresultat		133	149 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 497	-194 257
Summa finansiella poster		-192 459	-194 163
Resultat efter finansiella poster		-192 326	-44 498
Årets resultat		-192 326	-44 498

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	72 132 261	72 663 879
Summa materiella anläggningstillgångar		72 132 261	72 663 879
Summa anläggningstillgångar		72 132 261	72 663 879
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		95 969	100 184
Övriga fordringar		243 762	476 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	54 485	43 108
Summa kortfristiga fordringar		394 216	619 432
Kassa och bank	*11*	1 905 486	1 524 832
Summa omsättningstillgångar		2 299 702	2 144 264
SUMMA TILLGÅNGAR		74 431 963	74 808 143

FO

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 343 200	57 343 200
Underhållsfond		1 103 530	901 280
Summa bundet eget kapital		58 446 730	58 244 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 153 506	-906 758
Årets resultat		-192 326	-44 498
Summa fritt eget kapital		-1 345 832	-951 256
Summa eget kapital		57 100 898	57 293 224
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*12,13*	16 900 000	17 100 000
Summa långfristiga skulder		16 900 000	17 100 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*12,13*	200 000	200 000
Leverantörsskulder		63 097	47 365
Skatteskulder		2 006	-
Övriga skulder		4 213	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	161 749	167 554
Summa kortfristiga skulder		431 065	414 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 431 963	74 808 143

PD

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2017-01-01- 2017-12-31*	*2016-01-01- 2016-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	133	149 705
Avskrivningar	531 618	531 618
	531 751	**681 323**
Erhållen ränta	38	94
Erlagd ränta	-192 497	-194 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**339 292**	**487 120**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	225 216	200 326
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	16 146	20 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**580 654**	**707 848**
Investeringverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-200 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde	**380 654**	**507 848**
Likvida medel vid årets början	**1 524 832**	**1 016 984**
Likvida medel vid årets slut	**1 905 486**	**1 524 832**

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

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Belopp i SEK 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	100 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Årsavgifter bostäder	905 652	1 006 344
Årsavgifter lokaler	40 308	44 796
Hyror p-platser/garage	107 227	123 609
Summa	**1 053 187**	**1 174 749**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
KabelTV-avgifter/Bredband	43 008	43 008
El/värme/vatten	200 279	206 548
Överlåtelseavgifter	2 228	3 327
Övriga intäkter	1 397	1 526
Summa	**246 912**	**254 409**

Not 3 Reparationer

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 328	3 492
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 677	4 572
Ventilation, installationer	-	8 050
El, installationer	-	1 478
Hiss	22 554	5 738
Övriga installationer	-	1 218
Huskropp	1 846	25 028
P-platser/garage	-	589
Summa	**35 405**	**50 165**

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Övrigt, gemensamma utrymmen	48 750	-
P-platser/garage	-	14 750
Summa	**48 750**	**14 750**

PO

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Fastighetsskatt	23 940	23 564
Fastighetsförvaltning	54 593	83 095
Städning	39 088	-
Besiktningskostnader	-	2 843
Snöröjning	7 145	10 108
Serviceavtal	13 623	35 629
Förbrukningsmaterial	18 502	10 555
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 950	10 496
El	146 132	144 413
Uppvärmning	120 862	118 927
Vatten och avlopp	37 086	37 027
Avfallshantering	21 012	21 532
Fastighetsförsäkring	12 094	12 356
Systematiskt brandskyddsarbete	713	649
Samfälligheter	5 494	5 444
Internet	43 129	43 145
Summa	**554 363**	**559 783**

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 461	-
Tele och post	967	979
Förvaltningskostnader	59 675	58 449
Revision	13 325	15 825
Bankkostnader	393	-
Övriga externa tjänster	3 091	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 260	3 195
Övriga externa kostnader	2 501	1 065
Summa	**85 673**	**79 513**

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Styrelsearvoden	33 600	33 225
Summa	**33 600**	**33 225**
Sociala avgifter	10 557	10 439
Summa	**44 157**	**43 664**

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Byggnader	531 618	531 618
Summa	**531 618**	**531 618**

fc

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	50 743 839	50 743 839
-Mark	23 755 000	23 755 000
Utgående anskaffningsvärden	**74 498 839**	**74 498 839**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 834 960	-1 303 342
	-1 834 960	-1 303 342
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-531 618	-531 618
	-531 618	-531 618
Utgående avskrivningar	**-2 366 578**	**-1 834 960**
Redovisat värde	**72 132 261**	**72 663 879**
Varav		
Byggnader	48 377 261	48 908 879
Mark	23 755 000	23 755 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	36 800 000	36 800 000
Lokaler	1 342 000	1 342 000
Totalt taxeringsvärde	**38 142 000**	**38 142 000**
Varav byggnader	*26 948 000*	*26 948 000*

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förutbetald försäkring	11 783	-
Upplupna hyresintäkter	34 012	34 452
Övriga förutbetalda kostnader	8 690	8 656
	54 485	**43 108**

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	*2016-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	1 905 486	1 524 832
	1 905 486	**1 524 832**

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	200 000	200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	800 000	800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	16 100 000	16 300 000
	17 100 000	**17 300 000**

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetslån	17 100 000	17 300 000
Summa	**17 100 000**	**17 300 000**

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,31 %	2020-03-28	6 500 000		-	6 500 000
SEB	1,07 %	2019-03-28	6 500 000		-	6 500 000
SEB	0,89 %	2018-03-28	4 300 000		200 000	4 100 000
			17 300 000	**-**	**200 000**	**17 100 000**

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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	44 157	43 664
Upplupna räntekostnader	1 062	1 072
Förutbetalda intäkter	72 600	71 881
Upplupna driftskostnader	30 430	33 298
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	4 639
	161 749	**167 554**

Not 15 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	19 000 000	19 000 000
Summa ställda säkerheter	**19 000 000**	**19 000 000**

PO

Underskrifter

Malmö 2018-04-13

Johan Larsson

Marjan Dragicevic

Stefan Olsson

Margret Wibelius

Sema Soer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-18
Ernst & Young

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

EY
Building a better working world

Revisionsberättelse
Till föreningsstämman i Brf Sjöormen

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöormen 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 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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.

allabrf.se

EY
Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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
- 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 18/4 2018

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

allabrf.se

Vi ser om ditt hus.

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

