allabrf.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vårvinden i Mölndal

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.

- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-21 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stallbacken s:1. Föreningens andel är 25 procent.

Styrelsen

Anton Thomas Belfrage	Ledamot
Nils Anders Carlsson	Ledamot
Adis Gutic	Ledamot
Frida Maria Qvant	Ledamot
Shene Aram Rashid	Ledamot
Michael Andreas Cedqvist	Suppleant
Patrik Alf Rosendahl	Suppleant
Joakim Rickard Wallerius	Suppleant
BoRevision i Sverige Aktiebolag	Revisor
Artur Kozak	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Artur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision AK

Valberedning
Nils Anders Carlsson
Michael Andreas Cedqvist
Adis Gutic
Frida Maria Qvant
Shene Aram Rashid
Patrik Alf Rosendhal

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-24. Extrastämma hölls 2017-11-14 där överlämning till medlemmarna och där ny medlemsstyrelse valdes.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mölndal Stallbacken 2	2015	Mölndal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

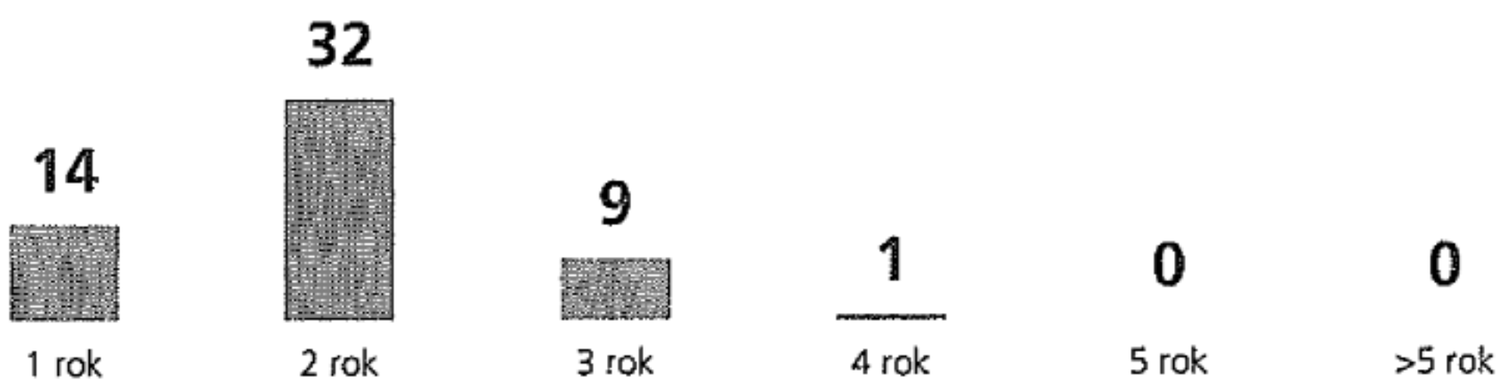
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 721 m², varav 2 605 m² utgör lägenhetsyta och 1 116 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
Tvättstuga
Garage
Cykelförråd
Barnvagnsförråd
Teknikrum

Teknisk status
Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal. PK

Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Fastighetsförvaltning
SBC	Avgift/Hyresförvaltning
SBC	Juridisk Förvaltning
Telia	Telia Fastighetsanslutning
ASSA ABLOY	ASSA ABLOY Entrance Systems
Mölndals stad	Avfallshantering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Kone Care	Premium Garantiserviceavtal

Övrig information
Vad förvaltar samfälligheten

Fastigheterna Mölndal Stallbacken 2, Mölndal Stallbacken 3, Mölndal Stallbacken 5 och Mölndal Stallbacken 7 är samtliga delägande fastigheter i Mölndal Stallbacken S:1, omfattande väg, parkering mm, med 25% vardera. För drift och underhåll av Mölndal Stallbacken S:1 ska det bildas en gemensamhetsanläggning och teckna ett avtal om delägarförvaltning.

Uppdatering av nya stadgar

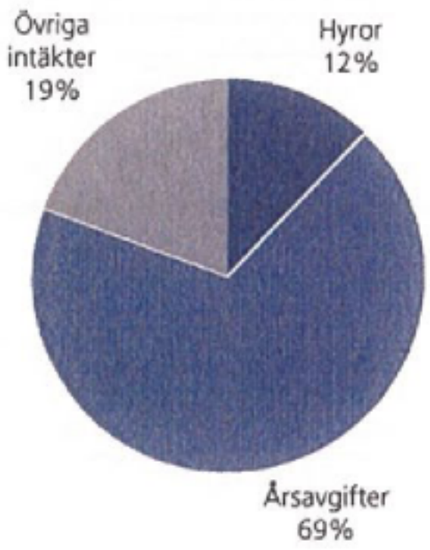
Alla bostadsrättsföreningar har en skyldighet att uppdatera och anta nya stadgar innan den 30 Juni 2018. Innan stämman kommer stadgarna att bli uppdaterade.

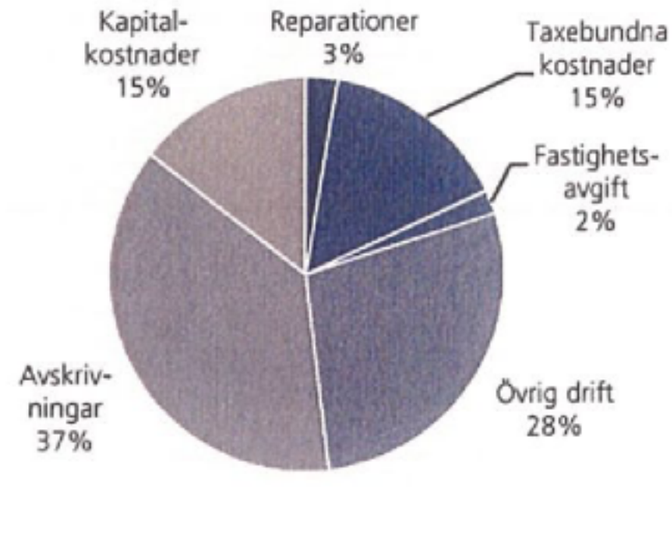
Föreningens ekonomi
Då föreningen är ny och den ekonomiska förvaltningen sköts utav SBC planerar styrelsen i enlighet med budget att inte genomföra någon avgiftsförändring i nuläget. Detta planeras att förändras i framtiden till att bli en årlig procentuell höjning för att undvika eventuella chockhöjningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**15 707**	**0**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 716 234	0
Medlemsinsatser	100 133 965	0
Ökning av långfristiga skulder	0	75 436 536
Ökning av kortfristiga skulder	0	45 803 060
	101 850 199	**121 239 596**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	558 162	42 834
Finansiella kostnader	166 190	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	14 509 109	121 181 054
Minskning av långfristiga skulder	40 029 251	0
Minskning av kortfristiga skulder	45 489 661	0
	100 752 373	**121 223 888**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 113 534**	**15 707**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**1 097 826**	**15 707**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar. AK

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

Inflyttning skedde under mars/april.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelser under året: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3
Tillkommande medlemmar: 92
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	452	0	0
Lån/m² bostadsrättsyta	13 592	28 958	0
Elkostnad/m² totalyta	16	0	0
Värmekostnad/m² totalyta	12	0	0
Vattenkostnad/m² totalyta	10	0	0
Kapitalkostnader/m² totalyta	45	0	0
Soliditet (%)	74	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	560	-43	0
Nettoomsättning (tkr)	1 385	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 605 m² bostäder och 1 116 m² lokaler. AK

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	77 193 965	77 193 965	0	0
Upplåtelseavgifter	22 940 000	22 940 000	0	0
Fond för yttre underhåll	50 000	50 000	0	0
S:a bundet eget kapital	**100 183 965**	**100 183 965**	**0**	**0**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-92 834	-92 834	0	0
Årets resultat	560 306	645 974	-42 834	-42 834
S:a fritt eget kapital	**467 472**	**553 140**	**-42 834**	**-42 834**
S:a eget kapital	**100 651 437**	**100 737 105**	**-42 834**	**-42 834**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	560 306
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-42 834
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	**467 472**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**467 472**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 385 263	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	330 971	0
Summa rörelseintäkter		**1 716 234**	**0**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-467 880	-42 834
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 282	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-431 577	0
Summa rörelsekostnader		**-989 738**	**-42 834**
RÖRELSERESULTAT		**726 496**	**-42 834**
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 190	0
Summa finansiella poster		**-166 190**	**0**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**560 306**	**-42 834**
ÅRETS RESULTAT		**560 306**	**-42 834**

AK

allabrf.se

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	135 258 586	34 271 852
Pågående byggnation	Not 8	0	86 909 202
Summa materiella anläggningstillgångar		**135 258 586**	**121 181 054**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**135 258 586**	**121 181 054**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	782 760	0
Summa kortfristiga fordringar		**782 760**	**0**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		330 774	15 707
Summa kassa och bank		**330 774**	**15 707**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 113 534**	**15 707**
SUMMA TILLGÅNGAR		**136 372 120**	**121 196 762**

AK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 133 965	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	50 000	0
Summa bundet eget kapital		**100 183 965**	**0**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-92 834	0
Årets resultat		560 306	-42 834
Summa fritt eget kapital		**467 472**	**-42 834**
SUMMA EGET KAPITAL		**100 651 437**	**-42 834**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 11	0	75 436 536
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 226 000	0
Summa långfristiga skulder		**23 226 000**	**75 436 536**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 181 285	0
Leverantörsskulder		67 963	3 143 608
Skatteskulder		60 570	37 600
Övriga skulder		0	42 350 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	184 865	271 447
Summa kortfristiga skulder		**12 494 683**	**45 803 060**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**136 372 120**	**121 196 762**

AK

allabrf.se

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Byte till K2 har gjorts under räkenskapsåret 2017.
Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten via s.k. bolagspaketering vilket inneburit att det uppstår en latent skatteskuld på 9 087 tkr x 22 % = 1.999 tkr. Skatteskulden utlöses vid försäljning av fastigheten. Då det är styrelsens bedömning att innehavet är evigt värderas skulden till 0 kronor.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 176 410	0
Hyror garage	208 760	0
Öresutjämning	93	0
	1 385 263	**0**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	330 971	0
	330 971	**0**

AK

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	106 627	0
Fastighetsskötsel beställning	9 469	0
Snöröjning/sandning	8 719	0
Städning entreprenad	67 427	0
Serviceavtal	19 080	0
Förbrukningsmateriel	563	0
	211 885	**0**
Reparationer		
Tvättstuga	2 875	0
Lås	7 700	0
Ventilation	12 950	0
Hiss	7 243	0
	30 768	**0**
Taxebundna kostnader		
El	58 260	0
Värme	43 073	0
Vatten	38 825	0
Sophämtning/renhållning	40 050	0
	180 208	**0**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	22 050	5 234
	22 050	**5 234**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**22 970**	**37 600**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**467 880**	**42 834**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
Kreditupplysning	6 737	0
Inkassering avgift/hyra	425	0
Föreningskostnader	12 422	0
Förvaltningsarvode	76 954	0
Administration	5 191	0
Konsultarvode	2 500	0
Övriga driftskostnader	-13 947	0
	90 282	**0**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	2017	2016
Byggnad	431 577	0
	431 577	**0**

AK

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	34 271 852	34 271 852
Nyanskaffningar	101 418 311	0
Utgående redovisat värde	**135 690 163**	**34 271 852**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-431 577	0
Utgående avskrivning enligt plan	**-431 577**	**0**
Planenligt restvärde vid årets slut	**135 258 586**	**34 271 852**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 724 654	34 271 852
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 297 000	0
Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 400 000
	43 697 000	**9 400 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	41 400 000	9 400 000
Lokaler	2 297 000	
	43 697 000	**9 400 000**

Not 8 PÅGÅENDE BYGGNATION	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	86 909 202	18 902 669
Årets anskaffningar	14 509 109	68 006 533
Omklassificering till byggnad	-101 418 311	0
	0	**86 909 202**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Klientmedel hos SBC	782 760	0
	782 760	**0**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	50 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**50 000**	**0**

AK

Not 11 BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kredit	0,000 %	0	85 500 000
Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	75 436 536
Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,530 %	11 825 785	0	2018-03-27
Nordea	1,450 %	11 790 750	0	2022-06-15
Nordea	0,650 %	11 790 750	0	2019-06-12
Summa skulder till kreditinstitut		**35 407 285**	**0**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 181 285	0	
		23 226 000	**0**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 629 785 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	85 500 000	90 300 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	3 623	0
Avgifter och hyror	181 242	0
Övriga upplupna kostnader	0	271 447
	184 865	**271 447**

AK

allabrf.se

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut eller planerade större underhållsarbeten.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 10 juli 2018

Anton Thomas Belfrage
Ledamot

Nils Anders Carlsson
Ledamot

Adis Gutic
Ledamot

Frida Maria Qvant
Ledamot

Shene Aram Rashid
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 7 2018

Artur Kozak
Extern revisor

allabrf.se

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårvinden i Mölndal, org.nr. 769629-8657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårvinden i Mölndal 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

allabrf.se

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårvinden i Mölndal för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

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 dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Göteborg den 24 / 7 2018

Arthur Kozak

BoRevision AB

Brf Vårvinden i Mölndal
769629-8657

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 837 000	1 176 410	0
Hyror garage	367 000	208 760	0
Öresutjämning	0	93	0
Övriga intäkter	0	971	0
	2 204 000	**1 386 234**	**0**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-127 000	-106 627	0
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-11 695	0
Snöröjning/sandning	0	-10 294	0
Städning entreprenad	-85 000	-67 427	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-5 000	0	0
Hissbesiktning	-5 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	0
Garage	-20 000	0	0
Serviceavtal	-26 000	-19 080	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-563	0
Teleport/hissanläggning	-10 000	0	0
	-299 000	**-215 686**	**0**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	0
Tvättstuga	0	-2 875	0
Lås	0	-7 700	0
Ventilation	0	-12 950	0
Hiss	0	-7 243	0
	-50 000	**-30 768**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-67 860	0
Värme	-265 000	-62 891	0
Vatten	-135 000	-38 825	0
Sophämtning/renhållning	-35 000	-40 050	0
	-555 000	**-209 626**	**0**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-22 050	0
	-35 000	**-22 050**	**0**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-11 000	-37 600	0
	-11 000	**-37 600**	**0**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-6 737	0
Tele- och datakommunikation	-195 000	-41 491	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Föreningskostnader	-10 000	-12 422	0
Förvaltningsarvode	-90 000	-76 954	0
Administration	-30 000	-5 191	0
Konsultarvode	0	-2 500	0
Övriga driftskostnader	0	13 947	0
	-325 000	**-131 773**	**0**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 100 000	0	0
	-1 100 000	**0**	**0**

SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-2 375 000**	**-647 502**	**0**
RÖRELSERESULTAT	**-171 000**	**738 733**	**0**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-320 000	-166 190	0
	-320 000	**-166 190**	**0**
RESULTAT	**-491 000**	**572 543**	**0**

allabrf.se