ÅRSREDOVISNING
2018
BRF Hjorttackan 917
769610-0010

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning	Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen:
styrelsen.hjorttackan917@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Hjorttackan 917 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Fakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-28 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-09-28.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnader och mark med beteckningen Malmö Mullvaden 41 och 57, Malmö kommun.
Föreningens gatuadress: Hjorttackegatan 9A-B och 17, 211 33 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.
Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse
Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning:

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Joakim Westerlund	Ordförande	2019
Ursula Engstam	Ledamot	2019
Harald Friberger	Ledamot	2019
Jeanette Hedener	Ledamot	2019
Sandra Christensson	Ledamot	2019
Leili Laanemets	Suppleant	2019

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor
Auktoriserad revisor är Liselotte Herrlander, Herrlander revision AB

Valberedning
Christopher Claesson
Charlotte Enochsson

Förvaltning
Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
B P Fastighetsservice har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten
Fastigheterna Malmö Mullvaden 41 och 57 har en tomtareal om 666 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 1940 respektive 1907. Ombildning till bostadsrättförening ägde rum 2009. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1970 för Mullvaden 41 och 1929 för Mullvaden 57.
Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 2 sammanbyggda hus och ett gårdshus med totalt 26 lägenheter. 25 av dessa är upplåtna med bostadsrätter och 1 är hyresrätt. Till fastigheten hör också 9 garageplatser och 1 mc-plats. Den totala boytan uppgår till 1 530 kvm. Föreningen har en uthyrningsbar lokal. Lokalytan är 45 kvm.

Lägenhetsfördelning
1 stycken 1 rum, wc i trappan
2 stycken 1 rum och kök
10 stycken 2 rum och kök
2 stycken 2,5 rum och kök
11 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-08. 24 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året
Föreningen har arrangerat gårdsdagar vår och höst för vård av gård, gaturum närmast husen och gemensamma utrymmen i t.ex. källare. Dessa aktiviteter avslutades med enklare förtäring. Vid dessa tillfällen tillhandahölls container där medlemmarnas och föreningens gemensamma trädgårdsavfall och grovsopor kunde kastas.

Underhåll och underhållsplan
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och som sträcker sig fram till 2032. Denna uppdateras varje år och senaste genomgången gjordes i november 2018.

Utfört underhåll
Följande större underhåll har skett under 2018 och tidigare:

Under 2018 har hissen i 17 bytts ut, nya ytterdörrar har satts in i 9 a och b och arbete har utförts efter en vattenskada i 17. I övrigt mindre löpande underhåll.

Nedan följer vilka större åtgärder som har utförts de senaste 9 åren.

Åtgärd	År	Kommentar
Soprum	2017	Renoverats och soprumsdörren har bytts ut
Muren mot 19	2017	Renoverats och målats
Ventilationsarbeten	2016	Rensning och justering alla light, takfläkt och kinahatt
Golv och väggar	2016	Gemensamma utrymmen källare 17 + klinker tvättstuga
Manglar	2016	2 st
Rör och golvbrunn	2016	Trappa mot gård och i garage
Hiss 9B	2016	Byte
Tvättmaskiner	2015	2 st tvättstuga 9
Ståldörr	2015	Mellan garage och källare
Golv och väggar	2015	Gemensamma utrymmen källare 9
Målning	2014	Trapphus och balkongsidor
Tak	2014	Plåt och tätning
Värmeväxlare	2013	Bytt plattor + diverse arbeten i undercentralen + VVCpump
Garageport	2013	Byte
Trapphusbelysning	2012	Nya knappar rörelsevakt
Målning	2012	Trapphus 17 samt bättringar
Cykelskjul	2012	3 st
Torkskåp	2012	2 st
Fönsterglas	2012	8 st efter fasadarbeten
Fasad och tak	2011	Större arbeten, Byggkompaniet
Torktumlare	2010	Tvättstuga 9
Stenläggning	2010	Ersatt plantering på gård
Tvättmaskiner	2010	2 st tvättstuga 17

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren.
Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Tätskikt över garage och garage	2019	Utredning av åtgärdsbehov och åtgärd
Hyreslägenhet	2019	Renovering
Fasad	2020	Puts mot gården, stuprör
Fönster	2020	PVC byte; trä målning
Hiss 9A	2020	Byte
Brandvarnare	2020	Byte
Gavel	2021	Målning
Trapphusgolv	2021	Slipning
Tvättstuga 17	2023	Klinkergolv, väggar
Tak, stålplåt	2024	Målning rostskydd
Värmeväxlare vatten	2025	
Värmeanläggning	2028	
Hängrännor	2028	

Enligt nuvarande förutsättningar kommer föreningen att finansiera de planerade åtgärderna med egna medel och nya lån.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 31 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har det skett 1 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3% 2018-01-01. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för 2019 med 2%.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor.	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	635	616	616	616	616
Nettoomsättning	1 247	1 215	1 212	1 218	1 221
Årets resultat	- 588	- 59	- 546	- 262	- 47
Totalt eget kapital	28 106	28 694	28 753	29 299	29 561
Balansomslutning	35 996	35 615	36 124	36 370	36 041
Soliditet	78%	81%	80%	81%	82%
Bokfört värde byggnader och mark	34 493	34 746	35 000	35 253	35 507
Taxeringsv., byggnader och mark	25 428	25 428	25 428	20 030	20 030
Taxeringsvärde byggnader	13 066	13 066	13 066	10 821	10 821
Låneskuld	7 605	6 671	6 727	6 785	6 240
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	5 205	4 566	4 604	4 644	4 271
Belåningsgrad	30%	26%	26%	34%	31%
Amortering under året	68	57	57	57	57
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,14%	1,62%	1,66%	2,03%	3,43%
Likvida medel	1 475	842	1 098	1 090	503
Kassaflöde, kr/kvm	**172**	**246**	**252**	**256**	**236**
Avsättning yttre fond, kr/kvm	**222**	**222**	**165**	**165**	**165**

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt;

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 365 978	157 889	-771 203	-58 698	28 693 966
Disp. enligt stämmobeslut			-58 698	58 698	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		350 000	-350 000		0
Ianspråktagande från fond		-507 889	507 889		0
Årets resultat				-588 067	-588 067
Belopp vid årets utgång	**29 365 978**	**0**	**-672 012**	**-588 067**	**28 105 899**

Av medlemsinsatser utgör 28.088.712 grundinsatser och 1.277.266 upplåtelseavgift.
Insats hyreslägenhet 3-1201 utgör 1.332.319 och tillsammans med tidigare insatser utgör detta 29.421.031, vilket överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-829 900
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-350 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll.	507 889
årets förlust	-588 067
Summa, till stämmans förfogande	**-1 260 079**

Styrelsen föreslår följande disposition:

till ansamlad förlust överförs	-1 260 079
Summa	**-1 260 079**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 247 078	1 215 390
Summa rörelseintäkter		**1 247 078**	**1 215 390**
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 461 793	-914 217
Övriga externa kostnader	4	-35 213	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-253 434	-253 434
Summa rörelsekostnader		**-1 750 440**	**-1 167 651**
Rörelseresultat		**-503 362**	**47 739**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 959	1 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 664	-108 406
Summa finansiella poster		**-84 705**	**-106 437**
Resultat efter finansiella poster		**-588 067**	**-58 698**
Resultat före skatt		**-588 067**	**-58 698**
Årets resultat		**-588 067**	**-58 698**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	34 493 018	34 746 452
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 493 018**	**34 746 452**
Summa anläggningstillgångar		**34 493 018**	**34 746 452**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 400	0
Övriga fordringar		1 146	2 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24 345	24 010
Summa kortfristiga fordringar		**27 891**	**26 720**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 475 219	841 660
Summa kassa och bank		**1 475 219**	**841 660**
Summa omsättningstillgångar		**1 503 110**	**868 380**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 996 128**	**35 614 832**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 365 978	29 365 978
Fond för yttre underhåll		0	157 889
Summa bundet eget kapital		**29 365 978**	**29 523 867**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-672 012	-771 203
Årets resultat		-588 067	-58 698
Summa fritt eget kapital		**-1 260 079**	**-829 901**
Summa eget kapital		**28 105 899**	**28 693 966**
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	9	3 697 480	6 603 962
Summa långfristiga skulder		**3 697 480**	**6 603 962**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 907 520	67 520
Leverantörsskulder		133 525	112 525
Skatteskulder		2 679	2 107
Övriga skulder		23 833	21 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	125 192	113 714
Summa kortfristiga skulder		**4 192 749**	**316 904**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 996 128**	**35 614 832**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär

Uppskjuten skatt
Fastigheten har redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med ca 25 mkr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår med nu gällande skattesats en skatt om ca 5 mkr.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.
Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2018 1.337 kronor per lägenhet.
För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.
Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Exceptionella intäkter och kostnader
Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift bostadsrätter	927 553	900 578
Hyra bostäder hyresrätt	79 866	78 830
Hyra lokaler, ej momsreg	35 805	35 211
Hyra garage	142 649	144 307
Kabel-TV	3 420	1 020
Bredband	47 520	47 520
Intäkt källsortering	4 420	4 346
Intäkt överlåtelse- och panthantering	2 936	3 579
Övriga intäkter	2 910	0
Summa	**1 247 078**	**1 215 390**

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	750 228	683 603
Löpande underhåll, se spec. nedan	106 244	38 503
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	605 321	192 111
	1 461 793	**914 217**

Specifikation driftskostnader		
El	65 139	54 839
Uppvärmning	241 228	224 813
Vatten och avlopp	52 710	52 119
Avfallshantering	57 314	57 987
Snörenhållning	3 961	0
Hissbesiktning	9 094	3 730
Fastighetsförsäkring	17 682	17 945
Kabel-TV	24 273	24 252
Bredband	47 520	47 520
Fastighetsförvaltning enligt avtal	42 035	41 254
Fastighetsförvaltning utöver avtal	431	487
Lokalvård enligt avtal	36 357	35 594
Trädgårdsskötsel utöver avtal	4 892	0
Serviceavtal	7 804	7 750
Fastighetsskatt lokaler	3 700	3 700
Kommunal fastighetsavgift bostäder	34 762	34 190
Förbrukningsmaterial	3 926	3 764
Förbrukningsinventarier	16 479	0
Extern revisor	11 625	11 250
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	17 029	10 960
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	39 760	39 135
Kostnad överlåtelse- och panthantering	1 138	2 240
Administrativa kostnader	11 369	10 074
	750 228	**683 603**

Specifikation löpande underhåll, reparationer		
Installationer tvättutrustning/tvättstuga	0	881
Installationer värme, ventilation, el	23 128	12 724
Installationer hissar	4 340	18 497
Uh/Rep fastighet utvändigt, fönster	0	6 401
Markytor, planteringar	7 725	0
Uh/Rep garage och p-plats	3 996	0
Försäkringsskador	67 055	0
	106 244	**38 503**

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll		
Planerat Uh/Rep material	0	7 205
Planerat Uh/Rep gem utrymme miljöanl	0	48 650
Planerat Uh/Rep installationer hissar	455 000	21 112
Planerat Uh/Rep huskropp utv. fasader	0	61 881
Planerat Uh/Rep huskropp utv. dörrar	146 758	17 125
Planerat Uh/Rep garage och p-plats	3 563	36 138
	605 321	**192 111**

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär

	2018	2017
Konsultarvode	35 213	0
Summa	**35 213**	**0**

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning byggnader, enligt plan	253 434	253 434
Summa	**253 434**	**253 434**

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 169 960	24 169 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 169 960**	**24 169 960**
Ingående avskrivningar	-1 360 878	-1 107 444
Årets avskrivningar	-253 434	-253 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 614 312**	**-1 360 878**
Utgående redovisat värde	**22 555 648**	**22 809 082**
Bokfört värde byggnader	22 555 648	22 809 082
Bokfört värde mark	11 937 370	11 937 370
	34 493 018	**34 746 452**
Taxeringsvärden byggnader	13 066 000	13 066 000
Taxeringsvärden mark	12 362 000	12 362 000
	25 428 000	**25 428 000**

Fastighetsbeteckningar: Malmö Mullvaden 41 och 57
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 1970 för Mullvaden 41 och 1929 för Mullvaden 57
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 932	5 818
Förutbetald kostnad Fortnox	249	249
Förutbetald Kabel-TV	0	6 063
Förutbetald kostnad Telenor	18 164	11 880
Summa	**24 345**	**24 010**

Not 8 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	17 287 000	17 287 000
Varav i eget förvar	-3 557 000	-7 557 000
	13 730 000	**9 730 000**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2018-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2018-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,63	2019-12-30	3 880 000	3 880 000
Stadshypotek	1,35	2022-12-01	3 725 000	27 500
			7 605 000	**3 907 500**
Långfristig skuld i balansräkningen			3 697 480	

Ovanstående tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall.
Kortfristig del av skulden är 3.907.500 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder.
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 7.267.500 kronor.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen räntekostnad	3 772	1 720
Upplupen el	3 800	0
Upplupen kostnad VA	8 843	8 668
Upplupen kostnad sophämtning	5 450	5 696
Förutbetalda hyror och avgifter	94 327	88 630
Upplupen kostnad extern revision	9 000	9 000
Summa	**125 192**	**113 714**

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

2019-01-01 höjdes årsavgiften med 2%.

Malmö 2019- 03 - 25

Joakim Westerlund
Ordförande

Ursula Engstam

Harald Friberger

Jeanette Hedener

Sandra Christensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorttackan 917, org.nr. 769610-0010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjorttackan 917 för år 2018.

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 2018 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.

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 Brf Hjorttackan 917 för år 2018 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.

Malmö den 26 / 3 2019

.....

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor