

ÅRSREDOVISNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BALDER 7

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2017

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Balder 7 förvärvade fastigheten den 19 augusti 2010 för totalt 25,5 mkr. Affären gjordes som en bolagsaffär, där bostadsrättsföreningen köpte aktier i det bolag som var ägare av fastigheten. Fastigheten har sedan, genom ett transportköp, förts över till bostadsrättsföreningen. Detta sjunde verksamhetsåret för föreningen omfattar 1/1 – 31/12 2017.

Årsmöte och styrelse

Föreningens styrelse har under året haft följande sammansättning.

01/01-30/05-2017

Ludvig Björk Werner	Ordförande
Simon Töyräs	Ledamot
Henrik Nilsson	Ledamot

01/06 - 2017 - 2018 -

Gustav Lövestedt	Ordförande
Jenny Lövestedt	Ledamot
Henrik Nilsson	Ledamot
Ludvig Björk Werner	Ledamot
Simon Töyräs	Ledamot

Revisor

Auktoriserad revisor Fredrik Borg på Ernst & Young AB.

Flerårsjämförelse

	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter	943 900	943 884	924 368	901 296
Hysesintäkter m.m	301 136	720 026	338 175	353 299
Årets resultat	- 2 110 013	357 098	-156 095	-397 037
Soliditet	49,0%	55,0%	53,6%	52,0%
Genomsn. Årsavgift kr/kvm bost.rättsyta	648	648	634	619
Genomsn. Låneskuld kr/kvm objektsyta	8 447	7 639	7 683	7 283
Genomsnittlig räntekostnad	1,07%	1,08%	3,20%	4,1%
Likvida medel	1 140 328	1 527 874	1 273 011	668 844
Bostadsrättsyta: 1 457 kvm	Lokalhyta: 93 kvm		Hyresrättsyta: 183 kvm	
Objektsarea: 1 733 kvm				

Sammanträde

Under 2017 har styrelsen haft 5 stycken protokollförda styrelsemöten inklusive årsmötet.

Lägenhetsöverlåtelse

Vid förvärvet av fastigheten valde 5 hyresgäster att inte förvärva sina bostäder. Under första året valde en av dessa hyresgäster att förvärva sin bostad. Under 2015 har en hyresgäst valt att säga upp sitt kontrakt varpå föreningen har sålt denna lägenhet. Vid 2017 års utgång hade föreningen 3 hyresrätter. 7st lägenheter har bytt ägare under 2017.

Månadsavgifter

Det finns idag ingen beslutad avgiftshöjning för 2018.

Året som gått

Vid årsmötet 2017 valdes en ny ordförande i Gustav Löfstedt samt ny sekreterare i Jenny Löfstedt och Ludvig Björk Werner lämnade posten som ordförande för att fortsätta sitt styrelsearbete som kassör. Under året har Ludvig sålt sin bostadsrätt och således också lämnat sitt uppdrag i styrelsen.

Under 2017 påbörjades och slutfördes den fasad- och takrenovering som beslutats om tidigare. Hifab AB anlätades för att vara behjälpliga med projektledning, BEVE (Byggentreprenören i Vellinge AB) anlätades för att ta huvudansvar för entreprenaden och specifikt för att utföra fasadarbeten medan Hellens Plåt AB stod som underleverantör för takrenoveringen.

Under året så har föreningen beslutat att byta ekonomisk- och tekniskförvaltare. Ny ekonomiskförvaltare är Bredablick Förvaltning och ny tekniskförvaltare är ImCAP AB. Målsättningen är primärt att höja nivån för den tekniska förvaltning där föreningen inte varit nöjda de senaste åren samt för att matcha fastighetens nyrenoverade skick.

Planer för 2018

Under inledningen av 2018 kommer en extra årsstämma att hållas. Detta för att anpassa stadgar till de regel som ska vara infört senast i juni 2018 enligt lag samt för att tillsätta vakant post i styrelsen.

Föreningen kommer också att inleda arbetet med utbyte av källarfönster alternativt annan lösning för de samma. Arbetet är planerat att vara projekterat och slutfört under 2018.

Under 2017 har en av föreningens tre hyresrättslägenheter blivit vakant. Föreningen står under 2018 inför beslutet att iordningställa och på nytt hyra ut lägenheten alternativt sälja den samma. Vid en försäljning kommer vinsten att användas till amortering av föreningens krediter eftersom inget nytt kapital behöver tillföras föreningens likviditet för att klara åtaganden och planer för 2018.

PS

Avtal

Nedan listas väsentliga stadigvarande avtal.

Förvaltningsavtal: Stadsbostäder

Serviceavtal: Stadsbostäder

El & Fjärrvärme: EON

Tele: Comhem

Försäkring: Länsförsäkringar

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Yttre fond	Bal resultat	Årets resultat
Ingående	16 437 947	437 216	259 950	-1 059 310	357 098
Förändr under året					
Enl stämmobeslut			-141 773	498 773	-357 098
Årets resultat					<u>-2 110 013</u>
Utgående			118 275	-560 537	-2 110 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-560 537
Årets resultat	-2 110 013
Att disponera	-2 670 550
Styrelsen föreslår enligt stadgarna att sätta av 25 kr/kvm/år till fonden för yttre underhåll	-43 325
I anspråktagande av medel från yttre fond	118 275
Att balansera i ny räkning	-2 595 600

AS

RESULTATRÄKNING (kr)	(Not 2)	2017 01-01 -- 12-31	2016 01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
Nettomsättning		<u>1 245 036</u>	<u>1 663 910</u>
KOSTNADER			
Fastighetskostnader		-2 735 380	-719 742
Övriga externa kostnader		-79 576	-92 706
Personalkostnader		-72 281	-38 769
Avskrivningar		-310 956	-310 956
SUMMA KOSTNADER		<u>-3 198 193</u>	<u>-1 162 173</u>
Resultat före finansiella poster		-1 953 157	501 737
Ränteintäkter		2	92
Räntekostnader		-156 859	-144 732
SUMMA FINANSIELLT NETTO		<u>-156 857</u>	<u>-144 640</u>
ÅRETS RESULTAT		-2 110 013	357 097

RS

BALANSRÄKNING (kr)	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar (Not 6)		
Byggnader och mark	28 068 948	28 379 904
S:a anläggningstillgångar	28 068 948	28 379 904
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar	682	1 949
Förutbetalda kostnader	15 090	15 471
S:a kortfristiga fordringar	15 772	17 420
<u>Kassa och bank</u>		
Bank	1 140 328	1 527 874
S:a kassa och bank	1 140 328	1 527 874
S:a omsättningstillgångar	1 156 100	1 545 294
SUMMA TILLGÅNGAR	29 225 048	29 925 198
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Medlemsinsatser	16 875 163	16 875 163
Yttre fond	118 275	259 950
Balanserat resultat	-560 537	-1 059 310
Årets förlust/vinst	-2 110 013	357 098
SUMMA EGET KAPITAL	14 322 888	16 432 901
Skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skuld till kreditinstitut (Not 7)	14 539 000	13 139 000
Övriga skulder (Not 8)	0	0
S:a långfristiga skulder	14 539 000	13 139 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skuld till kreditinstitut	100 000	100 000
Leverantörsskulder	24 485	15 950
Övriga kortfristiga skulder (Not 9)	7 666	11 530
Uppl kostn o förutbet intäkter (Not 10)	231 009	225 817
S:a kortfristiga skulder	363 160	353 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 225 048	29 925 198

AS

Noter

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper

Tillämpade avskrivningstider

Byggnad

100 år (1%)

Balanserade underhållskostnader

20/30 år (3,33/5%)

Not 2

Bostadsrättsföreningen har valt att upprätta sin årsredovisning enl K2-reglementet vilket, liksom K3-reglementet, inte är anpassat för bostadsrättsföreningar. En resultaträkning enl K2-reglementet måste upprättas på det sätt som föreningen gjort. För att föreningens intressenter ska kunna få en god bild av föreningens resultat tvingas vi därför i not lämna en resultaträkning motsvarande den som lämnats tidigare år, med delsummeringar som möter de belopp som framgår i den officiella resultaträkningen.

Fortsatt hänvisning till noter avseende resultatposter sker från nedanstående resultaträkning. *RS*

RESULTATRÄKNING (kr)	2017		2016	
		01-01--12-31		01-01--12-31
INTÄKTER				
Hyror	(Not 3)	311 030		315 611
Årsavgifter	(Not 3)	943 900		943 884
Övriga intäkter		7 616		404 415
Hysesförluster		-17 510		0
SUMMA INTÄKTER		1 245 036		1 663 910
KOSTNADER				
Fastighetsskötsel		-59 792		-50 641
Elavgifter		-31 278		-30 233
Uppvärmning		-210 926		-212 093
Vatten och avlopp		-70 707		-62 061
Renhållning		-22 008		-21 406
Kabel TV		-10 075		-13 300
Försäkringar		-21 287		-20 897
Underhållskostnader	(Not 4)	-2 157 851		-266 804
Fastighetsskatt		-41 065		-39 796
Övriga fastighetskostnader		-110 391		-2 511
S:a fastighetskostnader		-2 735 380		-719 742
Revisionsarvoden	(Not 5)	-12 500		-12 500
Förvaltningskostnad		-58 397		-57 426
Övriga förvaltningskostnader		-7 528		-17 318
Övriga kostnader		-1 151		-5 462
S:a övriga kostnader		-79 576		-92 706
Styrelsearvoden	(Not 5)	-55 000		-29 500
Sociala kostnader	(Not 5)	-17 281		-9 269
S:a personalkostnader		-72 281		-38 769
Avskrivningar	(Not 6)	-310 956		-310 956
SUMMA KOSTNADER		-3 198 193		-1 162 173
Rörelseresultat		-1 953 157		501 737
Ränteintäkter		2		92
Räntekostnader		-156 859		-144 732
Resultat efter finansiella poster		-2 110 013		357 098
ÅRETS RESULTAT		-2 110 013		357 098
Styrelsens förslag i resultatdispositionen att avsätta 25/kvm/år till fonden för yttre underhåll		-43 325		-43 325
Återföring från yttre fond		118 275		185 000
RESULTAT EFTER AVSÄTTNING		-2 035 063		498 773

Not 3

Hysesintäkter och årsavgifter

Vid årets slut var 24 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 stycken lägenheter som hyresrätt.
Lokalerna har varit uthyrd.

Årets intäkter är fördelade enligt följande:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	943 900	943 884
Hysesintäkter bostäder	186 154	192 252
Hysesintäkter lokaler	91 032	90 000
Uttagen fastighetsskatt, lokaler	5 556	5 559
Kabel-TV-avgift	26 383	26 520
Hysesförluster	-15 605	1 280
Övriga intäkter	7 616	404 415
Summa	<u>1 245 036</u>	<u>1 663 910</u>

Årsavgifter; avser de inbetalningar som bostadsrättsföreningens medlemmar gör för sina lägenheter.

Not 4

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgår till 2 157 851 kr (266 804 kr).

De höga underhållskostnaderna för 2017 hänförs till fasad- och takrenoveringen som gjorts under 2017.

Not 5

Styrelse- och revisionskostnader

Kostnaden för styrelsearvode 2017 har fastställts av styrelsen till 55 000 (30 000 kr). Arvodet är inte utbetalt, utan reserverat som upplupen kostnad. Revisionsarvodet för 2017 uppgår till 12 500 kr (12 500 kr) och är också en upplupen kostnad.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Yrkat styrelsearvode	55 000	30 000
Revisionsarvode	12 500	12 500
SUMMA	<u>67 500</u>	<u>42 500</u>

Därutöver tillkommer sociala avgifter på det yrkade styrelsearvodet med 17 281 kr (9 426 kr).

Not 6

Anläggningstillgångar

Byggnad

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärde	18 205 000	18 205 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 205 000	18 205 000

Mark

Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	7 913 475	7 913 475
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 913 475	7 913 475

Avskrivningar enl plan

Ingående avskrivningar	-751 974	-569 924
Årets avskrivningar	-182 050	-182 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-934 024	-751 974

Utgående planenligt restvärde	<u>25 184 451</u>	<u>25 366 501</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

<u>Balanserade underhållskostnader</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsv(Tappvattenstammar 2012)	1 774 306	1 774 306
Ingående anskaffningsv (Radiatorer o termostater 2012)	350 800	350 800
Ingående anskaffningsvärde (Fönsterbyte 2013)	533 050	533 050
Ingående anskaffningsvärde (Fönsterbyte 2014)	1 036 979	1 036 979
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>3 695 135</u>	<u>3 695 135</u>
 <u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-681 732	-552 826
Årets avskrivningar	-128 906	-128 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-810 638</u>	<u>-681 732</u>
 Utgående planenligt restvärde	 <u>2 884 497</u>	 <u>3 013 403</u>
 Summa totalt utgående planenligt restvärde, Byggnad, mark och balanserat underhåll	 <u>28 068 948</u>	 <u>28 379 904</u>

Taxeringsvärde

	Totalt	(byggn.värde)
Malmö Balder 7	19 956 000	11 834 000

Not 7

Långfristiga skulder

<u>Långgivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
Stadshypotek	4 263 000	2020-12-01	1,61%	100 000
Stadshypotek	4 438 000	2018-12-01	1,00%	0
Stadshypotek	1 500 000	2022-09-30	1,50%	0
Stadshypotek	<u>4 438 000</u>	2022-12-01	1,50%	<u>0</u>
	14 639 000			100 000

4 438 000 kr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under 2018 som klassificeras som kortfristig.

Not 8

Övriga kortfristiga skulder

Föreningen övertog vid fastighetsköpet hyresdepositioner som hyresgästerna erlagt till tidigare fastighetsägare. Efter att depositionerna återbetalats till bostadsrättsmedlemmarna samt avflyttade hyresgäster återstår idag en skuld till återstående hyresgäster på 7 666 kr för dessa depositioner.

PA

Not 9

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna kostnader		
Inbetalda hyror/avgifter för januari -18	73 701	103 229
Upplupet revisionsarvode	12 500	12 500
Styrelsearvode	55 000	30 000
Sociala avgifter på styrelsearvode	17 281	9 426
Räntekostnader	16 260	13 065
Leverantörsfakturer erhållna efter 31/12	56 267	57 597
	<u>231 009</u>	<u>225 817</u>

Övriga noter

Not 10


	<u>2016-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	15 450 000	15 450 000
Ansvarsförbindelser	0	0

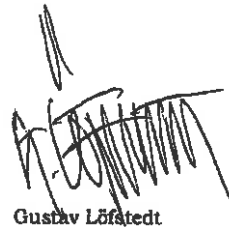
Specifikation till nyckeltal i flerårsjämförelsen:

Soliditet	Eget kapital/Balansomslutningen
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift*12/total boyta i kvm
Genomsnittlig Låneskuld kr/kvm	Genomsnittliga banklån under året/total boyta i kvm
Genomsnittlig ränteskostnad	Årets räntekostnad/genomsnittliga banklån under året
Likvida medel	Bankmedel
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrättslägenheter
Objektsarea	Summa bostadsrättsyta plus uthyrningsbara ytor för bostad och lokal

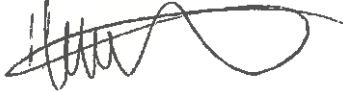
Malmö den / 2018


Ludvig Björk Werner


Simon Töyräs


Gustav Löfstedt

Henrik Nilsson




Jenny Löfstedt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 14/6 2018
Ernst & Young AB


Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Balder 7, org.nr 769620-8565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Balder 7 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan upptäckas 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.



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 bostadsrättsföreningen Balder 7 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 räkenskaper, 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 14 juni 2018

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor