

# Årsredovisning 2017



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och ordföranden för bostadsrättsföreningen Tullis får härmed avge sin årsredovisning för verksamhetsåret 2017

---

### Verksamhet

Föreningen bildades 1981 och förvärvade därvid fastigheten Repslagaren 19 i Lund. Fastigheten är byggd 1926 och innehåller 22 bostadsrättslägenheter på totalt 1 945 m<sup>2</sup>. Fastigheten innehåller dessutom 3 stycken butikslokaler på totalt 220 m<sup>2</sup>.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter till medlemmarnas utnyttjande utan begränsning i tiden.

### Kvarteret Repslagaren

Kvarteret har fått namn efter det repslageri som startades 1847 av repslagargesällen J.L. Bohm. Det utvecklades under 1870- och 80-talen till en betydelsefull industri, och 1889 bildades ett aktiebolag med namnet Svenska Bindgarnsfabrikens AB. Arbetsplatsen var av stor betydelse för Nya stan. Vid 1900 talets början sysselsattes omkring 150 arbetare, de flesta kvinnor. Efter en brand 1946 upphörde verksamheten, och under de följande årtiondena etablerades hantverk och småindustri i lokalerna.

Kvarteret repslagaren har förändrats kraftigt under 1960- och 70-talen; raden av djupa gårdar utmed Södergatan har ersatts med stora byggnadskomplex, och gatan har breddats. Bindgarnsfabriken och småhusbebyggelsen vid Stora Tvärgatan har rivits för att ge plats åt bostadsbebyggelse.

### Fastigheten Repslagaren 19



Fastigheten är ritad av Arkitekten F Fredriksson och färdigställd 1926 av Bostadsrättsföreningen Södergården. Fastigheten är ett hörnhus i fyra våningar med mansardvåning samt två frontespiser. Den har en sluten fasad i rött tegel, sparsamt artikulerad genom försänkta och framspringande murpartier. Fastigheten hade ursprungligen ljusa fönster-snickrier och byggstilen klassas som 20-talsklassicism.

Fastigheten är klassificerad i Lunds bevarandeplan som "Kulturhistorisk och miljömässigt värdefull byggnad".

### Föreningens intäkter och resultat

Intäkterna för året har uppgått till 1 458 083 (1 382 830) och årets nettoresultat uppgår till - 2 357 976 kr (343 758 kr).

## Styrelsen

<u>Befattning</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandatperiod</u>
Ordförande	Björn Kristiansson	2017 – 2018
Vice ordförande	Carl Johan Evander	2016 – 2017
Sekreterare	Tova Höjdestrand	2017 – 2018
Ledamot	Knut Hagberg	2017 – 2018
Ledamot	Philip Högsten	2016 – 2017
Ledamot	Dag Henrikz	2016 – 2017
Ledamot	Cecilia Johnsson	2016 – 2017
Ledamot	Peter Posselwhite	2017 – 2018

Vid ordinarie årsmöte 2017 omvaldes Björn Kristiansson, Tova Höjdestrand, Knut Hagberg och Peter Posselwhite för en period om 2 år.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda styrelsemöten. Den har år 2017 liksom tidigare år arbetat genom en ansvarsfördelning. Med denna organisation har föreningen kunnat uppleva en effektivare uppföljning med snabba och effektivare åtgärder som följd framför allt med tanke på underhåll och reparationer. Det är av stor betydelse att föreningen mår om ett förebyggande underhåll och en kontinuerlig tillsyn av fastigheten för att kunna hålla nere kostnadskrävande reparationer.

## Verksamhetsåret 2017

Styrelsen har under året genomfört ett stort antal förbättringar som alla kommer föreningens medlemmar till del, både indirekt och direkt. Vi har skrivit ett nytt avtal med Kraftringen samt byggt om elanslutningen till fastigheten vilket möjliggör så kallad gemensam el. Detta har inneburit två saker, elkostnaden har reducerats med ca 1 200 kr per lägenhet och år samtidigt som detta har gett oss möjlighet att försäkra att hela fastigheten förses med förnyelsebar el. Föreningen har också installerat postboxar till samtliga lägenheter och lokaler i respektive trappuppgång då våra nuvarande brevinkast inte lever upp till de krav PostNord ställer för att distribuera post till fastigheten. Postboxarna har besiktigats och godkänts av PostNord. Vi har vidare installerat ett större expansionskärl till vårt värmesystem för att säkerställa bättre och jämnare värmedistribution i huset. Ett nytt kommunikations system har tagits i bruk "boappa" för att förbättra och effektivisera kommunikationen med alla medlemmar i fastigheten. Styrelsen har omförhandlat vårt försäkringsavtal med Trygg Hansa och lyckades att även denna gång sänka premien något (-3%). Fastigheten är momsregistrerad sedan den 1 januari 2017 vilket innebär kostnadsminskningar för drift och underhåll av fastigheten. De förändringar av stadgarna som röstades igenom vid det senaste föreningsmötet har registrerats vid Bolagsverket. Vi har vidare förhandlat om avtalet med COMHEM rörande TV distribution till fastigheten. Det nya avtalet har en löptid på 3 år och kommer att minska kostnaden med ca 950 kr per lägenhet och år. Det nya avtalet kommer dock inte att träda ikraft förrän den 1 januari 2019. Vi har också bytt ut all belysning i fastighetens trappor, källare och trädgård till LED lampor. Detta har lett till en 80%ig minskning av energiförbrukningen för fastighetens belysning. Nettobesparingen blir i storleksordningen 10 - 20% eftersom tvättstugan och hissen är de stora energislukarna.

Den största arbetsinsatsen för 2016 och 2017 har dock varit fokuserat på bytet av fastighetens fönster. Vi har lagt stor vikt vid att få rätt material i karm och båge, att vi har rätt isolereffekt för in- och utstrålning av ljus och värme samt att vi har rätt ljudisoleringseffekt. Detta har inneburit ett mycket stort arbete med att hitta rätt fönsterleverantör samt rätt entreprenör.

Mycket tid och kraft har lagts på förhandlingar, på att åka runt och titta på referenser samt att slutligen säkerställa att vi gjort ett bra förarbete och säkerställa att detta är väl reflekterat i entreprenadkontraktet.

Tack vare allt förarbete så kunde fönsterbytet genomföras inom de utsatta tidsramar vi satt samt inom de kostnadsramar som vi haft för fönsterbytet.



## Verksamhetsåret 2018

Fastighetens låssystem är i dag föråldrat och kommer att behövas bytas ut inom kort. Styrelsen kommer därför att börja titta på och räkna på ett utbyte av låssystemet i fastigheten. Förhoppningsvis kan vi få ett avslut på avloppsproblemet Stora Södergatan. Diskussioner pågår med VA Syd och Markentreprenad som skall utföra jobbet.

Verksamhetsåret 2018 kommer i övrigt inte att innehålla några mer omfattande åtgärder. Vi kommer huvudsakligen att åtgärda de frågor som kommer löpande under året.

## Flerårsöversikt

Ar	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 458 083	1 382 830	1 355 381	1 359 861
Värmekostnader	-343 506	-349 451	-350 983	-336 678
Reparationer	-2 811 025,86	-100 863	-137 396	-359 095
Resultat efter finansiella poster	-2 304 935,88	343 758	254 210	94 766
Soliditet	61	79	77	71

## Hyresintäkter

Styrelsen beslutade sig för att höja hyresnivån med 7 procent för 2008 för att kunna hantera hela det renoveringsprogram som var planerat, utan att behöva ta upp större upplåningar från bank. Balansen mellan egenfinansiering och lånefinansiering är viktig för att kunna behålla en attraktiv hyressättning även i framtiden. Styrelsen har beslutat att föreningens ekonomi är i så god balans att vi kan behålla 2008 års hyresnivå även för 2018 och ändå hantera framtida renoveringsprogram.

## Föreningens hållbarhets redovisning

Vi har beslutat arbeta med hållbarhet och att bädda in detta hållbarhetstänkande i vår verksamhet. Vi strävar också efter att arbeta med en långsiktighet som tillhör samtidens och framtidens verkliga behov, möjligheter och utmaningar. Våra åtgärder i korthet är:

All elförbrukning i fastigheten, lägenheter, rörelser och fastighetens allmänna el, är fr.o.m. den 1 april 2017 förnyelsebar. Detta innebär att all elförbrukning är genererad från sol, vind och vatten. All allmän belysning i fastigheten har bytts ut till LED under våren 2017.

Fastighetens uppvärmning är till 95 % fossilfri och vi har en målsättning att vi skall ha en 100 % fossilfri uppvärmning 2020.

Vi har full sopsortering på gården i alla de 10 fraktioner som kommunen tillhandahåller.



## Sophantering en källa till miljömedvetenhet

En av föreningens bidrag till en förbättrad miljöpolitik har sedan många år varit att vi sorterar våra sopor på ett så heltäckande sätt som möjligt. Vi måste alla dra vårt strå till stacken för att effekten skall bli den vi eftersträvar. Styrelsen har, för att underlätta för alla, skapat full sorteringsmöjlighet direkt i vårt sophus.

Vi hanterar i dag sopkärl för sortering inom följande 10 kategorier:

- ❖ Matavfall
- ❖ Kartong och förpackningar
- ❖ Plastförpackningar
- ❖ Plåtförpackningar
- ❖ Tidningspapper
- ❖ Ofärgat glas
- ❖ Glödlampor
- ❖ Färgat glas
- ❖ Batterier
- ❖ Restavfall



Skyltar med beskrivningar av de olika kategorierna finns applicerade vid kärnen. Om du känner dig osäker på hur du skall sortera dina sopor så finns web-sidan [www.sopor.nu](http://www.sopor.nu) som kan ge dig en utmärkt vägledning i dina strävanden till en bättre miljö. Mängden restavfall är förhållandevis stor med tanke på antalet lägenheter i föreningen. Kanske beror det på att förpackningar och glasflaskor av misstag inte läggs i respektive behållare.



## Medlemmar

Föreningens medlemmar uppgår till 29 personer (29 personer). Inga in- eller utträden har gjorts under året.

<u>Lägenhet</u>	<u>Inträde</u>	<u>Utträde</u>	<u>Datum</u>
-	-	-	-

## Lägenheter uthyrda i andra hand

Föreningen är mycket restriktiv i sitt godkännande av andrahandsuthyrningar av lägenheter. Våra regler ligger dock i linje med den nya lagstiftning som gäller för andrahandsuthyrning. En lägenhet hyrs för närvarande ut i andra hand.

## Inre reparationsfond

Under året har inga förändringar skett av fondens totala saldo:

Ingående fond den 1 januari 2017	198 283 kr
2017 års upplösning	<u>- kr</u>
Fondmedel den 31 december 2017	198 283 kr

## Eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
IB 2017-01-01	3 237 593	2 679 090	909	343 758
Enlig föreningsstämma				
Reservering fond för yttre underhåll		+344 000	-344 000	
Balanseras i ny räkning			+343 758	- 343 758 <sup>1</sup>
<u>Årets resultat</u>				<u>-2 357 976<sup>1</sup></u>
UB 2017-12-31	3 237 593	3 023 090	667	-2 357 976

1) Föreningen har kostnadsfört hela kostnaden för utbytet av fastighetens fönster 2 723 391 kr

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	667,07 kr
Årets resultat	<u>- 2 357 976,00 kr</u>
Ansamlad medel	- 2 357 308,93 kr

Styrelsen och ordföranden föreslår att ansamlade förlustmedel 2 357 308 kr skall disponeras enligt följande:

Upplösning av yttre fond <sup>1</sup>	- 2 249 808,86 kr
Avsättning till yttre fond enligt stadgar <sup>1</sup>	- 106 833,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>- 667,07 kr</u>
Summa disponerade medel	- 2 357 308,93 kr

Resultatet av föreningens verksamhet samt dess ställning vid räkenskapsårets slut framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar.

1) Upplösningen av yttre fond är gjord mot kostnaden för utbytet av fastighetens fönster 2 723 391 kr

**Resultaträkning i kr**

	<b>2017</b>		<b>2016</b>	
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Nettoomsättning	1 198 245		1 159 820	
Övriga rörelseintäkter	<u>259 838</u>	<u>1 458 083</u>	<u>223 010</u>	<u>1 382 830</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader (not 6)		- 3 612 416		- 840 673
<b>Avskrivningar enligt plan</b>				
Inventarier (not 2)		571		0
Byggnader (not 1)	<u>191 691</u>	<u>- 192 262</u>	<u>191 691</u>	<u>- 191 691</u>
<b>Resultat före finansiella intäkter &amp; kostnader</b>		<b>- 2 346 595</b>		<b>350 466</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Ränteintäkter		0		698
Räntekostnader	<u>- 11 381</u>	<u>- 11 381</u>	<u>- 7 406</u>	<u>- 6 708</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 2 357 976</b>		<b>343 758</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 2 357 976</b>		<b>343 758</b>

Balansräkning i kr	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Byggnader (not 1)	3 249 698	3 441 388
Mark (not 1)	1 794 000	1 794 000
Inventarier (not 2)	26 079	-
Andra långfristiga värdepapper (not 3)	<u>609 345</u>	<u>609 345</u>
Summa anläggningstillgångar	5 679 122	5 844 733
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	345 420	294 865
Övriga fordringar	1 779	229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 472	30 664
Kassa bank (not 4)	<u>314 935</u>	<u>1 795 551</u>
Summa omsättningstillgångar	692 606	2 121 309
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 371 728</b>	<b>7 966 042</b>

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 237 593		3 237 593	
Fond för yttre underhåll	<u>3 023 090</u>	6 260 683	<u>2 679 090</u>	5 916 683

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	667		909	
Årets resultat	<u>- 2 357 976</u>	- 2 357 309	<u>343 758</u>	344 667

<b>Summa Eget kapital</b>		<b>3 903 374</b>		<b>6 261 350</b>
---------------------------	--	------------------	--	------------------

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut (not 4,7)	<u>1 655 000</u>	1 655 000	<u>960 000</u>	960 000
--	------------------	-----------	----------------	---------

#### Kortfristiga skulder

Förskottsbetalda hyror	367 572		248 291	
Leverantörsskulder	75 191		48 555	
Övriga kortfristiga skulder (not 5)	295 958		289 313	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>74 632</u>		<u>158 533</u>	

Summa kortfristiga skulder		813 353		744 692
----------------------------	--	---------	--	---------

<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 371 728</b>		<b>7 966 042</b>
---------------------------------------	--	------------------	--	------------------

## Noter till resultat- och balansräkning

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisningen i mindre företag.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Förbättring: trapphus	10 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### 1. Byggnader och Mark

Byggnader	2017	2016
Ingående Anskaffningsvärde	7 291 019	7 291 019
<u>Årets anskaffning</u>		
Utgående Anskaffningsvärde	7 291 019	7 291 019
Ingående Ack. avskrivningar	- 3 857 151	- 3 720 912
Omföring avskrivning från förbättringar	- 47 932	-
<u>Årets avskrivningar</u>	- 136 239	- 136 239
Utgående Ack. avskrivningar	- 4 041 322	- 3 857 151
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 249 697</b>	<b>3 433 868</b>

#### Förbättring: Renovering av trapphusen

Ingående Anskaffningsvärde	461 235	461 235
<u>Årets anskaffning</u>	-	-
Utgående Anskaffningsvärde	461 235	461 235
Ingående Ack. Avskrivningar	- 453 715	- 398 262
Omföring avskrivningar till byggnad	0	0
<u>Årets avskrivningar</u>	- 7 520	- 55 452
Utgående Ack. Avskrivningar	- 461 235	- 453 715
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>7 520</b>
<b>Totalt redovisat värde</b>	<b>3 249 697</b>	<b>3 441 388</b>



Mark	2017	2016
Ingående Anskaffningsvärde	1 794 000	1 794 000
Årets förändringar	-	-
Utgående Anskaffningsvärde	1 794 000	1 794 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 794 000</b>	<b>1 794 000</b>

Taxeringsvärde	2017	2016
Taxeringsvärde byggnad	18 899 000	17 348 000
Taxeringsvärde mark	16 712 000	11 767 000
	35 611 000	29 115 000

Fastighetens brandförsäkringsvärde är - fullvärde.

2. Inventarier	2017	2016
Ingående Anskaffningsvärde	100 096	100 096
Årets anskaffning	26 650	-
Årets utrangering	-	-
Utgående Anskaffningsvärde	126 746	100 096
Ingående Ackumulerade avskrivningar	- 100 096	- 100 096
Årets avskrivningar	- 571	-
Årets utrangeringar	-	-
Utgående Ack. avskrivningar	- 100 667	- 100 096
<b>Redovisat värde</b>	<b>26 079</b>	<b>0</b>

### 3. Andra långfristiga värdepapper

Avser lokalerna 11,12 och 13. Samtliga andelar är uthyrda

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	609 345	609 345
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	609 345	609 345
<b>Redovisat värde</b>	<b>609 345</b>	<b>609 345</b>

#### 4. Långfristiga skulder

Lån förfaller inom 1 år		Belopp	Förfallodag
SEB <sup>1</sup>	0,48%	660 000	2018-12-28
Sparbanken Skåne <sup>2</sup>	0,83%	995 000	2018-07-20
Avgår kortfristig del		<u>-</u>	
		1 655 000	

1) Lånet kan förlängas i samband med att lånet förfaller till betalning 2018-12-28.

2) Lånet kan förlängas i samband med att lånet förfaller till betalning 2018-07-20.

5. Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Inre fond	198 283	198 283
Övriga kortfristiga skulder	<u>97 675</u>	<u>91 030</u>
	295 958	289 313

#### 6. Rörelsekostnader

	2017-12-31		2016-12-31	
Värme	343 506		349 452	
Reparationer och underhåll	87 635		100 863	
Fönsterbyte <sup>1</sup>	2 723 391		-	
Förvaltning	48 167		50 303	
Vatten	48 327		43 647	
Försäkringar	32 329		38 842	
Renhållning	64 054		67 133	
El <sup>2</sup>	87 601		28 642	
Fastighetsskötsel	18 917		11 988	
Kontorskostnader	2 087		1 344	
Kabel TV	35 127		34 384	
100 Mb bredband	43 560		43 560	
Övriga kostnader	24 677		18 509	
Fastighetsskatt och avgift	<u>53 040</u>	3 612 416	<u>52 006</u>	840 673

1) Totala kostnaden för fönsterbyte i fastigheten har tagits under året.

2) Nettokostnaden för el, efter fakturering till bostäder och rörelser är 22 534 kr

#### 7. Summa ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	6 300 000	6 300 000
Summa ställda säkerheter	6 300 000	6 300 000

Några löner eller ersättningar till styrelsen och ordföranden har inte utgått under året.

Bostadsrättsföreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Årets föreningsstämma kommer att hållas den 4 april i Locus Tullis i Lund

<sup>den 12</sup>  
Lund i mars 2018

  
Björn Kristiansson  
Styrelsens ordförande

  
Carl Johan Evander  
Vice ordförande


  
Tova Höjdestrand  
Sekreterare

  
Knut Hagberg  
Styrelseledamot

  
Philip Högsten  
Styrelseledamot

  
Dag Henrikz  
Styrelseledamot

  
Cecilia Johnsson  
Styrelseledamot

  
Peter Posselwhite  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 12 mars 2018

  
Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tullis  
Org. nr 716407-0463

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tullis 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.

#### 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, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tullis 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 12 mars 2018

Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor