

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Vitruvius



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Vitruvius**  
769604-7930  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vitruvius, 769604-7930, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2013-12-12 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Björn Uddvik	Ordförande	2018
Pär-Håkan Andersson	Ledamot	2018
Carin Lövgren	Ledamot	2018
Ronny Danielsson	Ledamot	2018
Claes Löwenborg	Ledamot	2018
Anna Wattrang	Ledamot	2018
 <i>Ordinarie revisorer</i>		
Paul Hansson, Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2018
 <i>Valberedning</i>		
Marianne Löwenborg		2018
Lillemor Paulsen		2018

### Firmateckning

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salongen 11 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2001. Fastighetens adress är Sundspromenaden 15.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 16 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	5	4	1

Total tomtarea: 1248 kvm

Total bostadsarea: 1621 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 53 551 kr.

Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-04-30 av Rejal byggkonsult AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för 2017, 240 000 kr för kommande underhåll, detta motsvarar 148 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat mätning av kloridhalt, karbonatisering på balkonger och slipning och lackning av entréparti.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2017, samt extra föreningsstämma 16 oktober 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	1 177	1 176	1 181	1 190	1 532
Resultat efter finansiella poster	-159	-237	-171	-584	-87
Årets resultat exkl avskrivningar	430	354	419	-	-
Avsättning till underhållsfond	-240	-210	-210	-210	-64
lanspråkstagande av underhållsfond	-	26	-	-	202
Resultat efter fondförändringar	-399	-422	-382	-794	52
Totalt eget kapital	45 250	45 409	45 646	45 817	46 401
Balansomslutning	56 609	57 275	58 055	58 458	59 138
Soliditet %	80	79	79	78	79
Likviditet %	125	143	673	391	271
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	612	612	612	567	567
Driftskostnad, kr / kvm	307	293	278	292	274
Ränta, kr / kvm	67	87	140	176	201
Snittränta (%)	0,98	1,21	1,84	-	-
Underhållsfond, kr / kvm	547	399	285	149	24
Lån, kr / kvm	6 894	7 202	7 587	7 710	7 710

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan, dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 4 %.

### Överlåtelse

Under 2017 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: inga beviljade.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Wasabi

Com Hem

E.ON

E.ON

Kone

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>45 800 000</b>	<b>646 164</b>	<b>-800 152</b>	<b>-236 835</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-236 835	236 835
Avsättning till underhållsfond		240 000	-240 000	
Årets resultat				-158 698
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 800 000</b>	<b>886 164</b>	<b>-1 276 987</b>	<b>-158 698</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans behandling finns följande ansamlade förluster (kr):

Balanserat resultat	-1 036 986
Årets resultat före fondförändring	-158 698
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-240 000
Summa över/underskott	-1 435 684

Styrelsen föreslår följande behandling till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-1 435 684**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 164 336	1 164 336
Övriga rörelseintäkter	2	12 654	11 767
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 176 990</b>	<b>1 176 103</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-550 980	-611 900
Övriga externa kostnader	6	-86 686	-69 560
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-589 059	-590 517
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 226 725</b>	<b>-1 271 977</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-49 735</b>	<b>-95 874</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	93	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-109 056	-140 994
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-108 963</b>	<b>-140 961</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-158 698</b>	<b>-236 835</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-158 698</b>	<b>-236 835</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	56 096 282	56 639 462
Inventarier, maskiner och installationer	11	32 222	78 101
Summa materiella anläggningstillgångar		56 128 504	56 717 563
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		56 128 504	56 717 563
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		6 315	15 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 483	31 652
Summa kortfristiga fordringar		47 798	47 512
<b>Kassa och bank</b>	13	432 644	509 780
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		480 442	557 292
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		56 608 946	57 274 855





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 800 000	45 800 000
Underhållsfond		886 164	646 164
Summa bundet eget kapital		46 686 164	46 446 164
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 276 986	-800 152
Årets resultat		-158 698	-236 835
Summa fritt eget kapital		-1 435 684	-1 036 987
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 250 480</b>	<b>45 409 177</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	10 975 207	11 475 207
Summa långfristiga skulder		10 975 207	11 475 207
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	200 000	200 000
Leverantörsskulder		39 196	45 121
Skatteskulder		2 480	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	141 583	145 321
Summa kortfristiga skulder		383 259	390 471
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 608 946</b>	<b>57 274 855</b>

*D*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-49 735	-95 874
Avskrivningar	589 059	590 517
	<b>539 324</b>	<b>494 643</b>
Erhållen ränta	93	33
Erlagd ränta	-109 056	-140 994
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>430 361</b>	<b>353 682</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-286	8 601
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-7 211	79 312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>422 864</b>	<b>441 595</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-623 070
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-623 070</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-77 136</b>	<b>-181 475</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>509 780</b>	<b>691 255</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>432 644</b>	<b>509 780</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Ventilation	20 år
Maskiner & Inventarier	5 år



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	991 536	991 536
Hyror p-platser/garage	172 800	172 800
<b>Summa</b>	<b>1 164 336</b>	<b>1 164 336</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övernattningsslägenhet	11 700	11 200
Övriga intäkter	954	567
<b>Summa</b>	<b>12 654</b>	<b>11 767</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	36 876
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 070
VA & sanitet, installationer	-	8 829
Värme, installationer	21 659	10 550
Ventilation, installationer	5 224	40 620
Hiss	13 675	-
Övriga installationer	1 821	-
Huskropp	2 143	9 463
P-platser/garage	8 155	4 530
Klottersanering	874	-
<b>Summa</b>	<b>53 551</b>	<b>111 938</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
VA & sanitet, installationer	-	25 550
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>25 550</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	29 760	29 102
Fastighetsförvaltning	61 036	41 250
Städning	-	875
OVK	3 125	-
Besiktningkostnader	1 491	2 555
Snöröjning	4 888	5 576
Serviceavtal	5 969	5 751
Förbrukningsinventarier	2 218	-
Förbrukningsmaterial	5 324	8 676
Övriga utgifter för köpta tjänster	875	6 058
El	49 517	46 973
Uppvärmning	162 018	158 607
Vatten och avlopp	26 693	24 004
Avfallshantering	17 167	15 175
Fastighetsförsäkring	8 963	8 667
Systematiskt brandskyddsarbete	1 177	4 504
Samfälligheter	100 760	100 760
Kabel-TV	11 765	11 516
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 683	2 614
Ersättningar till hyresgäster	-	1 749
<b>Summa</b>	<b>497 429</b>	<b>474 412</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	15
Tele och post	880	880
Förvaltningskostnader	55 883	54 655
Revision	9 375	8 000
Bankkostnader	-	365
IT-tjänster	1 254	1 794
Övriga externa tjänster	18 050	2 825
Övriga externa kostnader	1 244	1 026
<b>Summa</b>	<b>86 686</b>	<b>69 560</b>

## Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	543 180	543 180
Maskiner och inventarier	45 879	47 337
<b>Summa</b>	<b>589 059</b>	<b>590 517</b>

## Not 8 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	93	19
Ränteintäkter skattekonto	-	14
<b>Summa</b>	<b>93</b>	<b>33</b>

## Not 9 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader fastighetslån	109 056	140 994
<b>Summa</b>	<b>109 056</b>	<b>140 994</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	54 401 597	54 401 597
-Mark	5 600 000	5 600 000
	60 001 597	60 001 597
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>60 001 597</b>	<b>60 001 597</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 362 135	-2 818 955
	-3 362 135	-2 818 955
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-543 180	-543 180
	-543 180	-543 180
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 905 315</b>	<b>-3 362 135</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>56 096 282</b>	<b>56 639 462</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	50 496 282	51 039 462
Mark	5 600 000	5 600 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	33 200 000	33 200 000
Lokaler	1 135 000	1 135 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>34 335 000</b>	<b>34 335 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	23 935 000	23 935 000

*DK*

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	269 238	269 238
	<u>269 238</u>	<u>269 238</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>269 238</b>	<b>269 238</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-191 137	-143 800
	<u>-191 137</u>	<u>-143 800</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-45 879	-47 337
	<u>-45 879</u>	<u>-47 337</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-237 016</b>	<b>-191 137</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>32 222</b>	<b>78 101</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	11 550	-
Övriga förutbetalda kostnader	29 933	31 652
	<u>41 483</u>	<u>31 652</u>

## Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	356	356
Transaktionskonto Handelsbanken	432 288	509 424
	<u>432 644</u>	<u>509 780</u>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	200 000	200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	800 000	800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 175 207	10 675 207
	<u>11 175 207</u>	<u>11 675 207</u>

### Not 15 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	11 175 207	11 675 207
<b>Summa</b>	<b>11 175 207</b>	<b>11 675 207</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,64 %	2018-08-28	2 600 000		300 000	2 300 000
SEB	1,11 %	2018-12-28	4 737 207		-	4 737 207
Handelsbanken	0,96 %	2019-12-30	4 338 000		200 000	4 138 000
			<b>11 675 207</b>	-	<b>500 000</b>	<b>11 175 207</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	675	375
Förutbetalda intäkter	96 570	96 128
Upplupna driftskostnader	35 338	39 803
Upplupna revisionsarvoden	9 000	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 015
	<b>141 583</b>	<b>145 321</b>

### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>





## Underskrifter

Malmö 2018-04-18



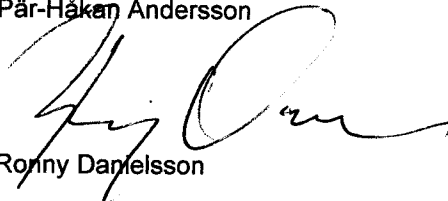
Björn Uddvik



Pär-Håkan Andersson

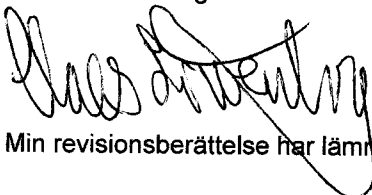


Carin Lövgren

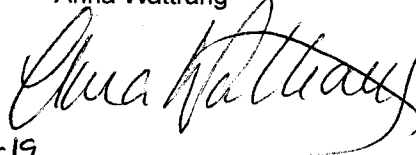


Ronny Danielsson

Claes Löwenborg



Anna Wattrang



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-19



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor  
Deloitte AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vitruvius  
organisationsnummer 769604-7930

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitruvius för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 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 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 för Brf Vitruvius för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 19 april 2018

Deloitte AB



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

