



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Utsikten i Rydebäck

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Rydebäck

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf Utblicken/Utsikten. Föreningens andel är 56,9 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamt garage i källarplanet.

Styrelsen

Bo Bergman	Ledamot
Tommy Kjellberg	Ledamot
Sonni Nilsson	Ledamot
Anita Perlis	Ledamot
Lars Sundeman	Ledamot
Elsy Schöch	Suppleant
Baltzar Söderström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Görel Ingstorp	Ordinarie Extern	Ingstorp Revision AB
----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Benkt Andersson
Eva Nimbeck

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-18. Stadgeändring.
Extra föreningsstämma hölls 2018-09-19. Stadgeändring.
Extra föreningsstämma hölls 2018-11-21. Stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lövholmen 1	2004	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via gaspanna.

Byggnadsår och ytor

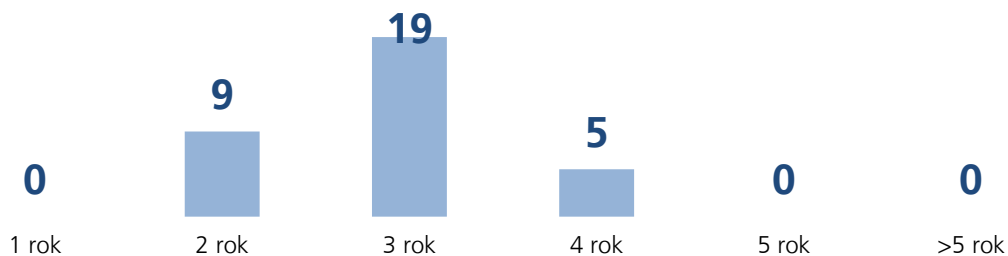
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 927 m², varav 2 983 m² utgör lägenhetsyta och 944 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal/utsiktsrum
Gästlägenhet
2 rum på bottenplan i 5:an

Kommentar

Tillgängligt för alla medlemmar
Uthyres till medlem för 200:-/natt.
Används för rollatorer, permobiler
etc. och för laddning av batterier.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rensning av ventilationskanaler i samtliga lägenheter	2018	
Bravida ventilation har utfört byte av frånluftsmotor i hus B/ 7-an	2018	
Byte till LED-armaturer i trapphusen	2018 - 2019	
Byte av växellåda i styrenheten till garageport	2018	Garantiarbete
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering energideklaration	2019	enl. underhållsplan
Diverse ospecificerat	2019	enl. underhållsplan
Diverse förbättringar av fasader och balkonger	2019	enl. underhållsplan
Renovering av värmesystem	2020	enl. underhållsplan
Diverse ospecificerat	2021	enl. underhållsplan
Diverse ospecificerat	2022	enl. underhållsplan
Diverse ospecificerat	2023	enl. underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

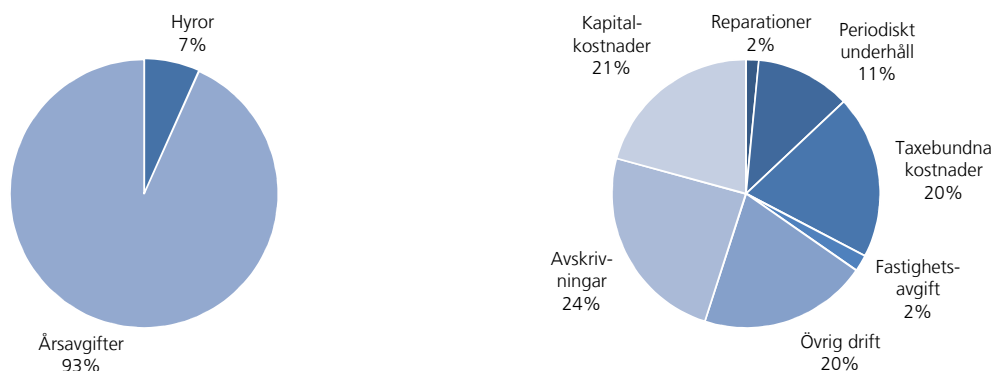
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel, drift och underhåll samt städning	Bredablick Fastighetsförvaltning
Service på hissar	Kone Hissar
Service på garageport, gemensamt med brf Utblicken	Albany Door Portar
Service på värmepanna och gasanläggning	Öresundskraft
Avtal om gaspris samt elpris	Öresundskraft
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Kabel-TV	Sydantenn

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 368 262	1 833 699
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 693 521	2 727 591
Finansiella intäkter	2 669	2 598
Ökning av kortfristiga skulder	37 483	57 677
	2 733 673	2 787 866
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 417 754	1 300 988
Finansiella kostnader	534 182	531 379
Ökning av kortfristiga fordringar	1 191	20 936
Minskning av långfristiga skulder	900 000	400 000
	2 853 126	2 253 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 248 809	2 368 262
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-119 453	534 563

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stopp i stamledning har inträffat vid några tillfällen i båda husen. Mer specifik information har gått ut från styrelsen.

Rensning av ventilationskanaler i samtliga lägenheter har skett.

Bravida ventilation har utfört byte av frånluftsmotor i hus B/7-an.

I trapphusen har samtliga armaturer ersatts av LED-armaturer från Fagerhult Belysning Sverige AB, alltså av samma fabrikat och mått som dom gamla armaturerna. Detta innebar att vi kom ifrån ommålning i trapphusen med undantag för spackling och målning på de ställen där armaturer borttagits.

Förbättring av utemiljön har fortsatt med nedre slänten. Under oktober månad grävdes det bort 30 ton bärlager från slänten, vilket ersattes av ny planteringsjord. Nya växter planterades så att vi till våren får njuta av blomsterprakten. Trädgården är planerad av Bredablicks trädgårdsexpert och löpande skötsel göres av Bredablick.

Under juni månad gjordes en extra amortering med 500.000 kr på ett av våra lån hos SBAB.

Vi har iordningsställt parkeringsplats 23 i garaget till cyklarna för boende i 7-an.

Föreningens avtal med Bredablick för teknisk förvaltning av fastigheten och SBC för ekonomisk förvaltning av föreningen har kompletterats med biträdesavtal för hantering av personuppgifter enligt den nya dataskyddsförordningen GDPR.

Styrelsen har säkerställt hanteringen av personuppgifter enligt den nya dataskyddsförordningen GDPR.

Ett nytt entreprenöravtal med Bredablick Förvaltning i Sverige AB gällande teknisk förvaltning har skrivits. Detta ersätter tidigare Lamaro-avtal från och med 2018-10-01. Bredablick har köpt upp Lamaro.

Extra föreningsstämmor har genomförts, den 19 september och den 21 november. Stämman beslutade efter diskussion att med 23 röster för och 2 röster emot för en andra gång anta nya stadgar. Beslutet konstaterades ha uppnått erforderlig majoritet. Det antecknas att stadgarna träder i kraft i och med att de registreras av Bolagsverket. Nya stadgar reg nr R662740/18 har godkänts av Bolagsverket 2019-01-12.

Vinst efter byte till LED-armaturer i garage och källare har uträknats. Bytet skedde under 2017, varför en jämförelse gjorts mellan 2016- och 2018 års elförbrukning. Föreningens totala elenergiförbrukning har minskat från 46307 till 25255 kWh. Det innebär en minskning med 21052 kWh. Räknat med aktuellt rörligt elpris slutet 2018 1,37 kr/kWh, ger detta en årsbesparing på 28841 kr. Investeringen var 153000 kr. Detta ger en inbesparingstid på 5,3 år. Då har ingen hänsyn tagits till svårbedömd vinst i minskade lampbyteskostnader, vilken skulle dra ner inbesparingstiden ytterligare. LED-lampor har betydligt längre hållbarhetstid än den gamla typen av lysrör.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	837	837	837	837
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 960	10 261	10 396	10 530
Elkostnad/m ² totalyta	12	15	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	95	90	82	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	16	15	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	136	135	137	302
Soliditet (%)	57	56	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	121	270	364	-196
Nettoomsättning (tkr)	2 688	2 679	2 679	2 682

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 983 m² bostäder och 944 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 583 500	0	0	38 583 500
Fond för yttre underhåll	921 475	149 000	-150 612	923 087
S:a bundet eget kapital	39 504 975	149 000	-150 612	39 506 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	358 501	-149 000	420 946	86 555
Årets resultat	120 882	120 882	-270 334	270 334
S:a fritt eget kapital	479 383	-28 118	150 612	356 889
S:a eget kapital	39 984 358	120 882	0	39 863 476

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 882
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	507 501
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-149 000
summa balanserat resultat	479 383

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

294 433
773 816

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 687 709	2 679 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 812	48 305
Summa rörelseintäkter		2 693 521	2 727 591
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 291 195	-1 173 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 379	-92 336
Personalkostnader	Not 6	-35 180	-35 207
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-623 374	-627 488
Summa rörelsekostnader		-2 041 127	-1 928 475
RÖRELSERESULTAT		652 394	799 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 669	2 598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 182	-531 379
Summa finansiella poster		-531 512	-528 781
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 882	270 334
ÅRETS RESULTAT		120 882	270 334

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	67 907 050	68 530 423
Summa materiella anläggningstillgångar	67 907 050	68 530 423
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	67 907 050	68 530 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 089	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 084 089	1 208 414
Summa kortfristiga fordringar	1 085 178	1 208 414
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 216 306	1 211 332
Summa kassa och bank	1 216 306	1 211 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 301 484	2 419 746
SUMMA TILLGÅNGAR	70 208 534	70 950 169

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 583 500	38 583 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	921 475	923 087
Summa bundet eget kapital		39 504 975	39 506 587
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		358 501	86 555
Årets resultat		120 882	270 334
Summa fritt eget kapital		479 383	356 889
SUMMA EGET KAPITAL		39 984 358	39 863 476
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 459 944	14 999 944
Summa långfristiga skulder		21 459 944	14 999 944
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 250 000	15 610 000
Leverantörsskulder		137 846	94 327
Skatteskulder		103 376	101 099
Övriga skulder		13 908	13 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	259 102	267 517
Summa kortfristiga skulder		8 764 232	16 086 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 208 534	70 950 169

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Porttelefon	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 495 374	2 495 374
Hyror garage	178 800	173 850
Avgift andrahandsuthyrning	2 275	0
Gästlägenhet	11 200	10 000
Öresutjämning	60	62
	2 687 709	2 679 286

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	1 089	0
Försäkringsersättning	0	48 305
Återbäring försäkringsbolag	4 358	0
Övriga intäkter	365	0
	5 812	48 305

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	216 929	180 060
	Fastighetsskötsel gård beställning	339	0
	Snöröjning/sandning	11 061	2 969
	Städning enligt beställning	0	900
	Hissbesiktning	3 288	4 798
	Gemensamma utrymmen	4 937	6 248
	Sophantering	1 403	5 000
	Gård	4 770	29 389
	Serviceavtal	35 451	27 205
	Förbrukningsmateriel	1 736	2 062
	Teleport/hissanläggning	7 602	7 180
		287 516	265 811
	Reparationer		
	Entré/trapphus	3 299	0
	Lås	1 886	8 786
	VVS	12 358	18 375
	Värmeanläggning/undercentral	867	1 926
	Elinstallationer	2 629	17 455
	Hiss	6 258	0
	Fönster	5 133	0
	Garage/parkering	8 411	5 505
	Vattenskada	0	52 729
		40 841	104 776
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	30 000	0
	Elinstallationer	185 821	41 249
	Mark/gård/utemiljö	78 612	0
	Garage/parkering	0	109 363
		294 433	150 612
	Taxebundna kostnader		
	El	48 453	57 059
	Gas	374 471	351 705
	Vatten	57 933	61 222
	Sophämtning/renhållning	26 067	22 727
		506 924	492 713
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 285	50 644
	Kabel-TV	58 145	57 564
		109 430	108 208
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 051	51 325
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 291 195	1 173 445

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	713
	Medlemsinformation	10 583	0
	Tele- och datakommunikation	300	1 128
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	12 500
	Föreningskostnader	4 508	3 007
	Styrelseomkostnader	0	96
	Fritids- och trivselkostnader	965	598
	Förvaltningsarvode	52 224	51 000
	Administration	5 705	8 419
	Konsultarvode	3 344	14 875
		91 379	92 336
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Kostnadsersättningar	272	401
	Sociala kostnader	4 908	4 806
		35 180	35 207
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	623 000	623 000
	Förbättringar	374	4 488
		623 374	627 488

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 644 875	72 644 875
	Utgående anskaffningsvärde	72 644 875	72 644 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 114 452	-3 486 964
	Årets avskrivningar enligt plan	-623 374	-627 488
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 737 825	-4 114 452
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 907 050	68 530 423
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 300 000	10 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 793 000	26 793 000
	Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000
		31 993 000	31 993 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 200 000	31 200 000
	Lokaler	793 000	793 000
		31 993 000	31 993 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	0	1 549
	Skattekonto	51 586	49 935
	Klientmedel hos SBC	1 032 503	1 156 930
		1 084 089	1 208 414
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	923 087	835 687
	Reservering enligt stadgar	149 000	149 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-150 612	-61 600
	Vid årets slut	921 475	923 087

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	2,990 %	7 950 000	8 050 000	2019-06-30
SBAB	1,900 %	7 049 944	7 149 944	2022-01-17
SBAB	1,220 %	7 575 000	8 175 000	2021-06-08
SBAB	1,040 %	7 135 000	7 235 000	2020-06-08
Summa skulder till kreditinstitut		29 709 944	30 609 944	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 250 000	-15 610 000	
		21 459 944	14 999 944	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 709 944 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	34 016 500	34 016 500

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	44 856	43 964
Avgifter och hyror	214 246	223 553
	259 102	267 517

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utbyte av skadade och söndriga Cemberit fibercementskivor.

Överenskommelse har träffats med Brf Utblicken beträffande elkostnader gällande gemensamt garage.


Uppdatering av energideklaration.

Styrelsens underskrifter

RYDEBÄCK den 25/14 2019



Bo Bergman
Ledamot




Tommy Kjellberg
Ledamot



Sonni Nilsson
Ledamot



Anita Perlis
Ledamot



Lars Sundeman
Lars Sundeman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2019



Görel Ingstorp
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Utsikten i Rydebäck**, org.nr 769609-7984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Utsikten i Rydebäck 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.

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 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. 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 ett bolag 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 BRF Utsikten i Rydebäck för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. 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.

Lund 2019-05-15


Görel Ingstorp

Auktoriserad revisor