

Årsredovisning för
Brf Vårlyckan
769618-3099
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vårlyckan, 769618-3099, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Christian Persson	Ordförande	2018
Stina Jakobsson	Ledamot	2018
Katarina Arvidsson	Ledamot	2018
Johan Olvmyr	Ledamot	2018
Caroline Hansson	Ledamot	2018

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Oskar Kantoft, Dillon AB	Auktoriserad revisor
--------------------------	----------------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frey 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Vårgatan 12, Malmö.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt, och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
9	3	1

Total tomtarea:	694 kvm
Total bostadsarea:	1063 kvm
- varav bostadsrättsarea:	886 kvm
- varav hyresrättsarea:	177 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Teknisk förvaltning sköts sedan 2016 av SBC. Föreningen har haft två gårdsdagar under året där medlemmarna grovstädat de allmänna utrymmena, krattat löv på innergården mm.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 207 727 kr och planerat underhåll för 59 040 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Delar av föreningens gemensamma tvättutrustning har bytts ut under året. En ny tvättmaskin och en ny torktumlare har köpts in. Övrigt löpande underhåll i fastigheten har förekommit under året.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 40 000 kr per år. 🐼

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2017. Styrelsen har under året haft fyra möten utöver årsstämman. En del ärenden har även avhandlats via mail-korrespondens inom styrelsen.

Innan årets slut ombildades en av föreningens hyresrätter till en bostadsrätt. Köpeskillingen för denna ombildning avses användas till en amortering på föreningens lån i början av 2018. Föreningen har även omförhandlat två lån under året.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	908	711	706	718
Resultat efter finansiella poster	-22	-186	-80	31
Förändring av underhållsfond	-19	40	-63	40
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	135	-88	141	98
Soliditet %	57	52	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	470	465	523	402
Driftskostnad, kr / kvm	272	263	248	184
Ränta, kr / kvm	170	201	205	260
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	38	38	38	38
Lån, kr / kvm	7 445	7 547	7 642	7 737
Snittränta (%)	2,28	2,67	2,68	

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har också bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2014 då avgifterna sänktes med 13 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 3 överlåtelse och 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 13 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 17 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
Telia Sverige AB	Digital-TV
Städpoolen i Södra Skåne AB	Städavtal
E.ON	EI-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Kone Aktiebolag	Serviceavtal hissar

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	9 237 781	202 834	-220 048	-185 643
Disposition enligt föreningsstämma			-185 643	185 643
Avsättning till underhållsfond		40 000	-40 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-59 040	59 040	
Årets upplåtelse	1 865 000			
Årets resultat				-22 434
Vid årets slut	11 102 781	183 794	-386 651	-22 434


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-405 692
Årets resultat före fondförändring	-22 434
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-40 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 040
Summa över/underskott	-409 086

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-409 086**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	707 205	709 368
Övriga rörelseintäkter	2	200 785	1 996
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		907 990	711 364
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-556 139	-499 870
Övriga externa kostnader	6	-50 741	-40 962
Personalkostnader	7	-4 995	-4 995
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-137 955	-137 953
Summa rörelsekostnader		-749 830	-683 780
Rörelseresultat		158 160	27 584
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 620	-214 055
Summa finansiella poster		-180 594	-213 227
Resultat efter finansiella poster		-22 434	-185 643
Årets resultat		-22 434	-185 643

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	16 570 297	16 708 252
Summa materiella anläggningstillgångar		16 570 297	16 708 252
Summa anläggningstillgångar		16 570 297	16 708 252
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 019 694	137 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16 130	16 388
Summa kortfristiga fordringar		2 035 824	154 021
Kassa och bank	11	377 010	478 500
Summa omsättningstillgångar		2 412 834	632 521
SUMMA TILLGÅNGAR		18 983 131	17 340 773

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 289 581	9 207 305
Upplåtelseavgifter		813 200	30 476
Underhållsfond		183 794	202 834
Summa bundet eget kapital		11 286 575	9 440 615
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-386 652	-220 048
Årets resultat		-22 434	-185 643
Summa fritt eget kapital		-409 086	-405 691
Summa eget kapital		10 877 489	9 034 924
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	<i>12,13</i>	6 288 419	7 911 899
Summa långfristiga skulder		6 288 419	7 911 899
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	<i>12,13</i>	1 625 980	110 980
Leverantörsskulder		63 489	34 680
Skatteskulder		1 432	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>14</i>	126 322	247 030
Summa kortfristiga skulder		1 817 223	393 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 983 131	17 340 773

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	158 160	27 584
Avskrivningar	137 955	137 953
	296 115	165 537
Erhållen ränta	26	828
Erlagd ränta	-180 620	-214 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	115 521	-47 690
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	17 646	-23 193
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-91 728	116 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 439	45 245
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 865 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 865 000	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	600 000	-
Amortering av låneskulder	-708 480	-100 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 480	-100 980
Årets kassaflöde	1 797 959	-55 735
Likvida medel vid årets början	598 232	653 967
Likvida medel vid årets slut (3)	2 396 191	598 232

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

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

(3) Föreningens behållning på klientmedelskonto hos Bredablick Förvaltning inkluderas i likvida medel.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK 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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	416 343	412 104
Hyror bostäder	290 862	297 264
Summa	707 205	709 368

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	2 240	1 108
Övriga intäkter	1 698	888
Försäkringsersättningar	196 847	-
Summa	200 785	1 996

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	9 750	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	4 052
Armaturer, gemensamma utrymmen	938	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	7 095
VA & sanitet, installationer	15 769	4 453
Värme, installationer	1 562	-
Ventilation, installationer	-	781
El, installationer	754	-
Hiss	8 882	4 311
Vattenskador	170 072	195 691
Övrigt	-	4 159
Summa	207 727	220 542

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	59 040	-
Summa	59 040	-

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	17 095	16 484
Fastighetsförvaltning	34 125	38 796
Städning	14 561	12 030
Besiktningskostnader	744	731
Bevakningskostnader	1 558	1 525
Snöröjning	8 970	3 963
Serviceavtal	2 557	2 459
Förbrukningsmaterial	6 142	4 583
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	781
EI	42 697	38 972
Uppvärmning	97 050	94 219
Vatten och avlopp	29 710	28 731
Avfallshantering	13 833	15 616
Fastighetsförsäkring	10 147	9 886
Systematiskt brandskyddsarbete	-	769
Kabel-TV	10 183	9 783
Summa	289 372	279 328

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	199
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 600	-
Kontorsmateriel och trycksaker	98	-
Tele och post	855	845
Förvaltningskostnader	29 086	25 387
Revision	12 200	12 906
Bankkostnader	3 002	1 625
Övriga externa kostnader	3 900	-
Summa	50 741	40 962

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Summa	4 995	4 995
Summa	4 995	4 995

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	137 955	137 953
Summa	137 955	137 953

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 232 854	13 232 854
-Mark	3 994 197	3 994 197
	<u>17 227 051</u>	<u>17 227 051</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	17 227 051	17 227 051
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-518 799	-380 846
	<u>-518 799</u>	<u>-380 846</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-137 955	-137 953
	<u>-137 955</u>	<u>-137 953</u>
Utgående avskrivningar	-656 754	-518 799
Redovisat värde	16 570 297	16 708 252
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 576 100	12 714 055
Mark	3 994 197	3 994 197
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 800 000	12 800 000
Lokaler	-	-
Totalt taxeringsvärde	12 800 000	12 800 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>7 600 000</i>	<i>7 600 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	10 630	10 147
Övriga förutbetalda kostnader	5 500	6 241
	<u>16 130</u>	<u>16 388</u>

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto SEB	377 010	-
Placeringskonto SEB	-	478 500
	<u>377 010</u>	<u>478 500</u>

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 625 980	110 980
Förfaller 2-5 år från balansdagen	503 920	443 920
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 784 499	7 467 979
	7 914 399	8 022 879

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	7 914 399	8 022 879
Summa	7 914 399	8 022 879

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,92%	2019-10-28	2 986 800	-	71 040	2 915 760
SBAB	3,24%	Löst	600 000	-	600 000	-
SBAB	3,13%	2018-01-12	1 500 000	-	-	1 500 000
SEB	1,36%	2017-12-28	1 436 079	-	29 940	1 406 139
SEB	2,58%	2024-12-28	1 500 000	-	7 500	1 492 500
SEB	2,45%	2025-09-28	-	600 000	-	600 000
			8 022 879	600 000	708 480	7 914 399

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	5 994	4 995
Upplupna räntekostnader	-	2 690
Förutbetalda intäkter	52 120	50 505
Upplupna driftskostnader	26 208	26 362
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 000	150 478
	126 322	247 030

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Malmö 2018-04-17



Christian Persson



Stina Jakobsson



Katarina Arvidsson



Johan Olvmyr



Caroline Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-17
Dillon AB



Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor



DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vårlyckan

Org.nr 769618-3099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårlyckan för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 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 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

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 Vårlyckan för räkenskapsåret 2017 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 17/4 2018

Dillon AB



Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor