

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF BERGSSPÅNET

716438-9772

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNINGEN

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är vanligtvis verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt, förändring i eget kapital och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankbehållning, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som vid gällande regler kan redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bergsspånet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-02-19 och ändrades 2016-06-09.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Malmö Almbacken 3, Malmö Kommun.
Föreningens gatuadresser: Bergsgatan 15 A-C, 211 54 Malmö och Spångatan 30 A-E, 211 53 Malmö.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening). Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen Fastighetsägarnas försäkring genom Ossén Försäkringsmäklare.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämman
Moa Chey Tegnelund	Ordförande	2018
Anneli von Cederwald	Ledamot	2018
Carina Gedeon	Ledamot	2018
Livia Malmborg Nygaard	Ledamot	2018
Bryn Morgan-Fransworth	Ledamot	2018
Amanda Okhravi	Suppleant	2018
Cecilia Kjellsson	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas Nihlberg, KPMG

Valberedning

Niklas Mattsson fungerar som valberedning.

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Sekant sköter den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Almbacken 3 har en tomtareal om 898 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 1929.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1960. Fastigheten betalar full avgift för kommunal fastighetsavgift. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av flerbostadshus i 4 våningsplan. Byggnaden består av totalt 18 lägenheter, 4 butiker, 1 kontor samt en industrilokal. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår till 1,287 kvm bostadsarea. Lokalarean är 573 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken 4 rum och kök

9 stycken 3 rum och kök

6 stycken 2 rum och kök

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-28.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen haft en höst respektive vårfest för medlemmarna.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och som planeras uppdateras under kommande verksamhetsår.

Utfört underhåll

Under 2017 har föreningen anlitat JSB för en stor renovering av husets skal innebärande i stora drag utbyte av tak, uppfräschning och lagning av fasad, utbyte av fönster mot gator och renovering av fönster mot innergård. Projektet avslutas redovisningsmässigt under 2018.

I övrigt mindre löpande underhåll.

Nedan följer vilka större åtgärder som har utförts de senaste 10 åren.

Åtgärd	År	Kommentar
Isolerruta fönster	2009	Tilläggsruta på befintliga fönster

Framtida underhåll

Sockeln ska putsas om under kommande verksamhetsår.

Plan för kommande underhåll upprättas i samband med uppdaterad underhållsplan som utförs under verksamhetsåret 2018.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 23 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 3 stycken överlåtelse under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet år 2018 är 45.500 kr (år 2017, 44.800 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes ej under 2017. Årsavgiften är 642 kr/kvm.
Någon avgiftshöjning för 2018 är inte planerad.

JA

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	1 519	1 509	1 479	1 490	1 502
Årets resultat	64	51	62	119	- 62
Totalt eget kapital	18 817	18 753	18 692	18 629	17 163
Balansomslutning	31 781	28 453	28 696	26 647	27 391
Soliditet	59,2%	65,9%	65,1%	69,9%	62,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	25 232	25 528	25 823	26 119	26 372
Taxeringsv., byggnader och mark	22 907	22 907	20 523	20 523	20 523
Taxeringsvärde, byggnader	13 716	13 716	12 664	12 664	12 664
Årsavgift kr/kvm	642	642	629	629	629
Bankskuld	12 300	9 200	9 500	9 500	9 500
Bankskuld kr/kvm	9 557	7 148	7 382	7 382	7 382
Belåningsgrad	54%	40%	46%	46%	46%
Amortering under året	400	300	-	-	-
Räntekostnad, %	2,75%	3,30%	3,21%	3,64%	4,89%
Likvida medel	1 182	2 786	2 858	2 517	981
Likviditet	156%	371%	801%	680%	175%
Kassaflöde, kr/kvm	209	192	192	223	143
Avsättning yttre fond, kr/kvm	29	28	28	28	28

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (*sparande till framtida underhåll*) = (resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/ (kvm bostadsyta + lokalyta)



Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 161 405	705 942	156 597	-1 332 110	61 450
Ianspråktagande år 2017 av yttre fond			-30 380	30 380	
Avsättning år 2017 yttre fond			54 000	-54 000	
Disposition av föregående års resultat:				61 450	-61 450
Årets resultat					63 527
Belopp vid årets utgång	19 161 405	705 942	180 217	-1 294 280	63 527

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 270 660
Årets avsättning till underhållsfond	-54 000
Ianspråktagande ur underhållsfond, planerat underhåll	30 380
Årets resultat	63 527
Till stämmans förfogande	-1 230 753

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 230 753
--	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Jämförbarheten mot föregående år kan vara något missvisande p.g.a. övergång till ny kontoplan 2017.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 518 575	1 508 656
Övriga rörelseintäkter	2	0	58 709
Summa rörelseintäkter		1 518 575	1 567 365
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-825 480	-818 629
Övriga externa kostnader		0	-41 937
Personalkostnader och arvode	7	-58 874	-41 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-295 453	-295 449
Summa rörelsekostnader		-1 179 807	-1 197 357
Rörelseresultat		338 768	370 008
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 241	-308 562
Summa finansiella poster		-275 241	-308 558
Resultat efter finansiella poster		63 527	61 450
Årets resultat		63 527	61 450

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	25 232 207	25 527 660
Pågående byggnation	10	5 118 355	122 818
Summa materiella anläggningstillgångar		30 350 562	25 650 478
Summa anläggningstillgångar		30 350 562	25 650 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		198 581	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 957	16 514
Summa kortfristiga fordringar		248 538	16 514
<i>Kassa och bank</i>		1 182 024	2 786 328
Summa omsättningstillgångar		1 430 562	2 802 842
SUMMA TILLGÅNGAR		31 781 124	28 453 321

JR

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 161 405	19 161 405
Upplåtelseavgifter		705 942	705 942
Fond för yttre underhåll		180 217	156 597
Summa bundet eget kapital		20 047 564	20 023 944
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 294 280	-1 332 110
Årets resultat		63 527	61 450
Summa fritt eget kapital		-1 230 753	-1 270 660
Summa eget kapital		18 816 811	18 753 284
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	11 900 000	8 800 000
Övriga skulder	13	145 000	145 000
Summa långfristiga skulder		12 045 000	8 945 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	400 000	400 000
Leverantörsskulder		177 207	1 856
Skatteskulder		144 634	131 489
Övriga skulder		0	29 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	197 472	191 724
Summa kortfristiga skulder		919 313	755 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 781 124	28 453 321

JW

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:11 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader, stomme och grund	100 år	linjär
Byggnader, komponenter	15-50 år	linjer

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

SM

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgift från bostadsrätter	826 417	826 416
Hysesintäkt, lokal	612 258	606 732
Vattenavgift lokal	5 064	5 066
Varmvatten lokal,	9 540	7 264
Fastighetsskatt, lokal	37 236	37 236
Kabel-TV	19 548	17 892
Intäkt avgift överlåtelse- och panthantering	5 152	0
Intäkter andrahandsuthyrning	3 360	0
Övriga rörelseintäkter	0	8 050
Summa	1 518 575	1 508 656

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	55 320
Övriga ersättningar och intäkter	0	3 389
Summa	0	58 709

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Driftskostnader, spec. not 4	756 870	700 547
Löpande underhåll, spec. not 5	38 230	50 351
Planerat underhåll, spec. not 6	30 380	67 731
Summa	825 480	818 629

Ju

Not 4 Driftskostnader

Alla kostnader är inte direkt jämförbara med föregående år p.g.a. byte av kontoplan år 2017.

	2017	2016
El	35 883	31 313
Uppvärmning*	263 277	191 720
Vatten och avlopp	58 681	58 280
Avfallshantering	44 706	45 748
Tvätt av sopkärl	1 656	0
Stena Recycling, återvinning	3 496	0
Snörenhållning, halkbekämpning	4 709	9 482
Fastighetsförsäkring	31 570	26 984
Försäkring Anticimex	20 492	0
Kabel TV	0	19 053
Bredband	45 782	24 830
Serviceavtal klottrets fiende	5 532	0
Fastighetsskötsel enligt avtal	38 529	65 290
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 093	9 345
Lokalvård enligt avtal	55 383	53 808
Fastighetsskatt	49 070	49 070
Kommunal fastighetsavgift	23 670	22 824
Förbrukningsinventarier	0	8 462
Förbrukningsmaterial	4 834	7 233
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	0	1 488
Medlemskap i Fastighetsägarna	10 052	0
Ekonomisk förvaltning	38 893	60 514
Extern revisor	12 500	12 935
Administrativa kostnader	7 063	2 169
Summa	756 871	700 548

*Kostnaden för uppvärmning är betydligt högre 2017 än 2016 p.g.a. felperiodisering 2016.

Ju

Not 5 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2017	2016
Löpande underhåll/rep. bostäder	1 938	0
Löpande underhåll/rep. lokaler	490	13 646
Löpande underhåll/rep. gemensamma utrymme	6 552	36 705
Löpande underhåll/rep. installationer	12 793	0
Löpande underhåll/rep. fastighet utvändigt	13 766	0
Löpande underhåll/rep. markytor	2 691	0
Summa	38 230	50 351

Not 6 Planerat underhåll

	2017	2016
Planerat underhåll, gruppkonto	0	67 731
Planerat underhåll, gem. utrymme målning	30 380	0
Summa	30 380	67 731

Not 7 Personalkostnader och arvode

	2017	2016
Styrelsearvode	44 800	31 457
Sociala avgifter	14 074	9 885
Summa	58 874	41 342

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader	295 453	295 449
Summa	295 453	295 449

sm

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 833 356	17 833 356
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 833 356	17 833 356
Ingående avskrivningar	-1 839 380	-1 543 931
Årets avskrivningar	-295 453	-295 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 134 833	-1 839 380
Utgående redovisat värde	15 698 523	15 993 976
Bokfört värde byggnader	15 698 523	15 993 976
Bokfört värde mark	9 533 684	9 533 684
	25 232 207	25 527 660
Taxeringsvärden byggnader	13 716 000	13 716 000
Taxeringsvärde mark	9 191 000	9 191 000
	22 907 000	22 907 000

Fastighetsbeteckning: Malmö Almbacken 3.
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 1960 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 10 Pågående byggnation

Avser pågående byggnation vid byte av tak, fönster och fasad. Projektet färdigställs under 2018.

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	122 818	0
Upparbetat under året	4 955 537	122 818
Summa utgående värde	5 078 355	122 818

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 706	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 251	16 514
Summa	49 957	16 514

Ju

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2017-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,30	3 månaders	1 500 000	0
Stadshypotek	1,30	3 månaders	4 000 000	0
Stadshypotek	1,30	3 månaders	3 500 000	0
Stadshypotek	5,68	2018-09-01	3 300 000	400 000
			12 300 000	400 000

Långfristig skuld i
balansräkningen 11 900 000

Kortfristig del av långfristig skuld 400.000 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 10.300.000 kronor.

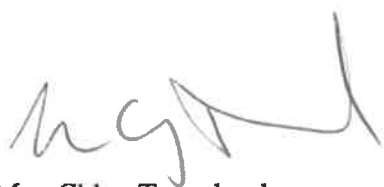
Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000
 Eventalförpliktelser	 Inga	 Inga

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet styrelsearvode	22 400	0
Upplupen kostnad sociala avgifter	6 710	0
Upplupen räntekostnad	34 596	28 597
Förutbetalda hyror och avgifter	109 266	106 430
Upplupet arvode extern revision	24 500	0
Övriga upplupna kostnader	0	56 697
Summa	197 472	191 724

Malmö 2018-03 - 19



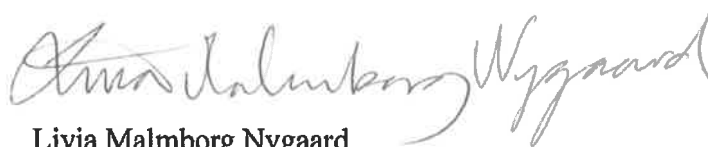
Moa Chley Tegnelund
Ordförande



Anneli von Cederwald



Carina Gedeon



Livia Malmberg Nygaard

Bryan Morgan-Fransworth



Min revisionsberättelse har lämnats 14 maj 2018



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bergsspånet, org. nr 716438-9772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergsspånet 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 för föreningen.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 4 maj 2017 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 de eventuella 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 Bergsspånet 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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

14 maj, 2018



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor