

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Fyndet 10

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Fyndet 10
769611-0563
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventualeförpliktelser	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyndet 10, 769611-0563, 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 2004-06-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-06-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Angela Cesarec	Ordförande	2018
Robin Hosselton	Ledamot	2018
Eric Risberg	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Kim Lindberg	Suppleant	2019
Fanny Näslund	Suppleant	2019
Catharina Sigala	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Alexander Danborg	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Julia Elmqvist	2018
----------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fyndet 10 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Sölvesborgsgatan 2 och Falsterbogatan 20.

Föreningen upplåter 28 lägenheter bostadsrätt och 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
16	14

Total tomtarea:	886 kvm
Total bostadsarea:	1658 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1566 kvm
- varav hyresrättsarea:	92 kvm
Total lokalarea:	80 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Dennis Jakobsson	80 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej 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 25 014 kr och planerat underhåll för 236 768 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013-03-12 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 302 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 174 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat takreovering och omläggning av asfalt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 343	1 330	1 316	1 292
Resultat efter finansiella poster	-29	119	-708	-665
Förändring av underhållsfond	65	268	250	-285
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	161	-22	-833	-255
Soliditet %	50	50	50	54
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	697	690	680	654
Bostadshyra kr / kvm	942	939	933	-
Driftskostnad, kr / kvm	368	359	313	320
Ränta, kr / kvm	130	152	207	205
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	174	174	144	144
Lån, kr / kvm	5 823	5 869	5 909	5 373
Snittränta (%)	2,23	2,58	3,50	-

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 bostads- och lokalarea 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 januari 2017 då avgifterna höjdes med 1 %. Avseende årsavgifterna för 2018 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 % from 1 januari 2018.

Överlåtelser

Under 2017 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyringar 2017-12-31: inga beviljade.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Canal Digital

Bredbandsbolaget

E.ON

E.ON

Anticimex

Klottrets fiende

Anticimex

Anticimex

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Ei-avtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Klotteravtal

Skadedjursbekämpning

Trygghetsavtal

↪

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	12 052 987	518 325	-2 204 796	119 337
Disposition enligt föreningsstämma			119 337	-119 337
Avsättning till underhållsfond		302 000	-302 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-236 768	236 768	
Årets resultat				-29 194
Vid årets slut	12 052 987	583 557	-2 150 691	-29 194

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 085 459
Årets resultat före fondförändring	-29 194
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-302 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	236 768
Summa över/underskott	-2 179 885

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 179 885**

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>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 267 008	1 254 908
Övriga rörelseintäkter	2	76 008	74 606
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 343 016	1 329 514
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-901 638	-703 079
Övriga externa kostnader	6	-95 100	-93 795
Personalkostnader	7	-24 970	-24 970
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-125 231	-125 231
Summa rörelsekostnader		-1 146 939	-947 075
Rörelseresultat		196 077	382 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		528	312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 799	-263 414
Summa finansiella poster		-225 271	-263 102
Resultat efter finansiella poster		-29 194	119 337
Årets resultat		-29 194	119 337

5

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	19 988 164	20 113 395
Summa materiella anläggningstillgångar		19 988 164	20 113 395
Summa anläggningstillgångar		19 988 164	20 113 395
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 483
Övriga fordringar		1 084	1 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	33 176	16 873
Summa kortfristiga fordringar		34 260	21 440
Kassa och bank	11	847 796	826 315
Summa omsättningstillgångar		882 056	847 755
SUMMA TILLGÅNGAR		20 870 220	20 961 150

4

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		12 052 987	12 052 987
Underhållsfond		583 557	518 325
Summa bundet eget kapital		12 636 544	12 571 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 150 691	-2 204 796
Årets resultat		-29 194	119 337
Summa fritt eget kapital		-2 179 885	-2 085 459
Summa eget kapital		10 456 659	10 485 853
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	10 039 759	10 119 952
Summa långfristiga skulder		10 039 759	10 119 952
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	80 193	80 192
Leverantörsskulder		109 065	80 678
Skatteskulder		4 096	3 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	180 448	190 537
Summa kortfristiga skulder		373 802	355 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 870 220	20 961 150

4

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	196 077	382 439
Avskrivningar	125 231	125 231
	321 308	507 670
Erhållen ränta	528	312
Erlagd ränta	-225 799	-263 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	96 037	244 568
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 821	11 947
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	18 457	74 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101 673	331 122
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder (välj en dessa)	-80 192	-70 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 192	-70 129
Årets kassaflöde	21 481	260 993
Likvida medel vid årets början	826 315	565 322
Likvida medel vid årets slut	847 796	826 315

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

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

4

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

4

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 091 676	1 080 840
Hyror bostäder	86 628	86 372
Hyror lokaler	88 704	87 696
Summa	1 267 008	1 254 908

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bredband	59 400	59 400
Övernattningslägenhet	850	3 100
Överlåtelseavgifter	8 924	4 442
Övriga intäkter	6 834	7 664
Summa	76 008	74 606

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	-	12 722
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 975	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 709	9 368
VA & sanitet, installationer	8 600	2 706
Värme, installationer	815	-
El, installationer	-	9 617
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 915	2 734
Övriga installationer	-	8 125
Summa	25 014	45 272

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 500	-
Värme, installationer	-	33 675
Ventilation, installationer	15 604	-
Markytor	203 664	-
Summa	236 768	33 675

↳

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	45 080	43 670
Fastighetsförvaltning	102 490	96 340
Gångbanerenshållning	11 700	11 700
Snöröjning	6 251	6 251
Serviceavtal	6 792	6 792
Förbrukningsmaterial	3 117	6 597
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 238
El	27 158	25 024
Uppvärmning	249 622	231 819
Vatten och avlopp	59 785	61 419
Avfallshantering	27 416	27 204
Fastighetsförsäkring	7 515	8 603
Hussvamp och skadedjursförsäkring	11 039	10 604
Systematiskt brandskyddsarbete	8 252	14 335
Hyressättningsavgift	188	188
Kabel-TV	8 904	8 812
Internet	59 400	59 400
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 147	3 136
Summa	639 856	624 132

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	190	-
Tele och post	1 852	2 149
Förvaltningskostnader	77 427	70 007
Revision	14 688	10 813
Jurist- och advokatkostnader	-	9 423
Bankkostnader	-	504
Övriga externa kostnader	943	899
Summa	95 100	93 795

Not 7 Personalkostnader

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	19 000	17 000
Föreningsvald revisor	-	2 000
Summa	19 000	19 000
Sociala avgifter	5 970	5 970
Summa	24 970	24 970

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	125 231	125 231
Summa	125 231	125 231

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 150 827	13 150 827
-Mark	7 966 000	7 966 000
	21 116 827	21 116 827
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	21 116 827	21 116 827
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 003 432	-878 201
	-1 003 432	-878 201
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-125 231	-125 231
	-125 231	-125 231
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 128 663	-1 003 432
Redovisat värde	19 988 164	20 113 395
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 022 164	12 147 395
Mark	7 966 000	7 966 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 600 000	18 600 000
Lokaler	563 000	563 000
Totalt taxeringsvärde	19 163 000	19 163 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 819 000</i>	<i>10 819 000</i>

4

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	11 209	-
Övriga förutbetalda kostnader	21 967	16 873
	33 176	16 873

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	793	1 673
Transaktionskonto Handelsbanken	847 003	824 642
	847 796	826 315

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	80 193	80 192
Förfaller 2-5 år från balansdagen	320 772	320 768
Förfaller senare än fem år från balansdagen	9 718 987	9 799 184
	10 119 952	10 200 144

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	10 119 952	10 200 144
Summa	10 119 952	10 200 144

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,25 %	2018-07-30	1 396 500	-	14 000	1 382 500
Stadshypotek	3,19 %	2019-03-01	3 203 583	-	32 940	3 170 643
SEB	1,91 %	2020-05-28	1 000 000	-	-	1 000 000
SEB	1,63 %	2021-12-28	1 300 000	-	-	1 300 000
Stadshypotek	2,29 %	2024-03-01	3 300 061	-	33 252	3 266 809
			10 200 144	-	80 192	10 119 952

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	26 284	26 284
Upplupna räntekostnader	1 879	1 776
Förutbetalda intäkter	94 199	101 120
Upplupna driftskostnader	45 586	41 204
Upplupna revisionsarvoden	12 500	10 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	9 653
	180 448	190 537

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000
Summa ställda säkerheter	11 900 000	11 900 000

Underskrifter

Malmö 2018-04-05



Angela Cesàrec



Robin Hosselton

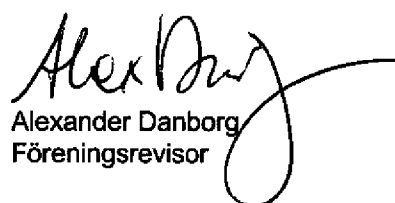


Eric Risberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Alexander Danborg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyndet 10, org.nr 769611-0563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyndet 10 för år 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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat samt 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Fyndet 10 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Malmö den 11/4-2018

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Alexander Danborg
Föreningsrevisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

