

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Lärkan i Malmö

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Lärkan i Malmö
769614-5742
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	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lärkan i Malmö, 769614-5742, 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 begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-07 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jesper Mattsson	Ordförande	2018
Staffan Nyed	Ledamot	2018
Cecilia Glave	Ledamot	2018
Josefin Danielsson	Ledamot	2018
Robin Westlund	Ledamot	2018
Sara Thorberg	Ledamot	2018
Hannah Karlsson	Ledamot	2018


Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå	Auktoriserade revisorer	2018
--------------------------	-------------------------	------

Valberedning

Alexander Perntz	Valberedning	2018
Oscar Wemmert	Valberedning	2018

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vapensmeden 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1912. Fastighetens adress är Eriksrogatan 5.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	5	6	12

Total tomtarea:	881 kvm
Total bostadsarea:	2339 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2238 kvm
- varav hyresrättsarea:	101 kvm

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

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 96 759 kr och planerat underhåll för 2 433 156 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 2015-02-06 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 397 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 170 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 636	1 642	1 648	1 729
Resultat efter finansiella poster	-2 117	-331	-196	56
Förändring av underhållsfond	-127	-252	221	38
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 784	127	-203	232
Soliditet %	64	67	65	65
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	654	653	650	600
Bostadshyra kr / kvm	1 082	1 061	967	-
Driftskostnad, kr / kvm	253	262	241	236
Ränta, kr / kvm	132	149	248	259
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	170	127	12	12
Lån, kr / kvm	6 926	6 413	6 926	6 926
Snittränta (%)	1,91	2,33	3,58	2,15

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

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 39 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
AB Möllers städ	Städning

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	32 733 281	127 472	-721 989	-330 900
Disposition enligt föreningsstämma			-330 900	330 900
Avsättning till underhållsfond		397 000	-397 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-524 472	524 472	
Årets resultat				-2 116 962
Vid årets slut	32 733 281	-	-925 417	-2 116 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 052 889
Årets resultat före fondförändring	-2 116 962
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-397 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	524 472
Summa över/underskott	-3 042 379

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 042 379**

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	1 572 500	1 568 148
Övriga rörelseintäkter	2	63 052	73 797
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 635 552	1 641 945
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-3 120 961	-1 236 502
Övriga externa kostnader	6	-115 313	-123 151
Personalkostnader	7	-657	-58 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-206 117	-206 118
Summa rörelsekostnader		-3 443 048	-1 623 990
Rörelseresultat		-1 807 496	17 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 509	-349 006
Summa finansiella poster		-309 466	-348 855
Resultat efter finansiella poster		-2 116 962	-330 900
Årets resultat		-2 116 962	-330 900

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	45 345 757	45 551 874
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		45 345 757	45 551 874
Summa anläggningstillgångar		45 345 757	45 551 874
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 880	7 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 332	21 174
Summa kortfristiga fordringar		46 212	28 890
Kassa och bank	12	845 824	1 581 964
Summa omsättningstillgångar		892 036	1 610 854
SUMMA TILLGÅNGAR		46 237 793	47 162 728

Ø

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 733 281	32 733 281
Underhållsfond		-	127 472
Summa bundet eget kapital		32 733 281	32 860 753
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-925 417	-721 989
Årets resultat		-2 116 962	-330 900
Summa fritt eget kapital		-3 042 379	-1 052 889
Summa eget kapital		29 690 902	31 807 864
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	16 200 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		16 200 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 286	98 502
Förskott från kunder		4 250	4 250
Skatteskulder		2 746	2 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	261 609	249 617
Summa kortfristiga skulder		346 891	354 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 237 793	47 162 728

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	-1 807 496	17 955
Avskrivningar	206 117	206 118
	-1 601 379	224 073
Erhållen ränta	43	151
Erlagd ränta	-309 509	-349 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 910 845	-124 782
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-17 321	38 000
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-7 974	-214 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 936 140	-300 808
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 630 840
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	1 630 840
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 200 000	
Amortering av låneskulder		-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	-736 140	130 032
Likvida medel vid årets början	1 581 964	1 451 932
Likvida medel vid årets slut	845 824	1 581 964

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

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

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:

Byggnader

150 år

Inventarier

5 år

8

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 463 240	1 461 036
Hyror bostäder	109 260	107 112
Summa	1 572 500	1 568 148

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	49 975	64 008
Överlåtelseavgifter	8 936	4 432
Övriga intäkter	4 141	5 357
Summa	63 052	73 797

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 375	30 279
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 540	3 700
Värme, installationer	56 000	2 948
El, installationer	-	19 375
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	11 420
Hiss	18 844	20 118
Klottersanering	-	1 385
Skadedjur	-	4 271
Summa	96 759	93 496

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	81 806	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	20 625	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	136 292	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	278 550
Ventilation, installationer	-	37 500
El, installationer	-	144 250
Huskropp, fönster	2 194 433	70 099
Summa	2 433 156	530 399

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsavgift	32 875	31 700
Städning	21 263	20 375
OVK	-	5 625
Besiktningkostnader	6 638	-
Gångbanerrenhållning	12 152	12 154
Snöröjning	6 251	6 250
Serviceavtal	3 835	3 515
Förbrukningsinventarier	-	7 722
Förbrukningsmaterial	1 968	3 083
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 101	3 525
El	41 259	37 254
Uppvärmning	268 061	263 002
Vatten och avlopp	60 187	63 112
Avfallshantering	40 303	41 042
Fastighetsförsäkring	14 132	12 400
Hussvamp och skadedjursförsäkring	7 752	-
Systematiskt brandskyddsarbete	-	17 059
Kabel-TV	20 316	20 120
Internet	46 920	61 088
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 033	3 581
Summa	591 046	612 607

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	139	5 847
Tele och post	1 338	1 320
Förvaltningskostnader	85 284	73 440
Revision	16 205	15 000
Jurist- och advokatkostnader	-	8 467
Bankkostnader	3 825	423
IT-tjänster	3 328	1 870
Övriga externa tjänster	2 944	11 325
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	318
Övriga externa kostnader	2 250	5 141
Summa	115 313	123 151

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	500	44 300
Summa	500	44 300
Sociala avgifter	157	13 919
Summa	657	58 219

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	206 117	206 118
Summa	206 117	206 118

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
- Byggnader	30 271 680	30 271 680
-Mark	16 334 422	16 334 422
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	46 606 102	46 606 102
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 054 228	-848 110
	-1 054 228	-848 110
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-206 117	-206 118
	-206 117	-206 118
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 260 345	-1 054 228
Redovisat värde	45 345 757	45 551 874
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 011 335	29 217 452
Mark	16 334 422	16 334 422
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 200 000	39 200 000
Totalt taxeringsvärde	39 200 000	39 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>21 600 000</i>	<i>21 600 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	44 373	44 373
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	44 373	44 373
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-44 373	-44 373
	-44 373	-44 373
<i>Utgående avskrivningar</i>	-44 373	-44 373
Redovisat värde	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	17 725	-
Övriga förutbetalda kostnader	20 607	21 174
	38 332	21 174

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	8 760	2 442
Transaktionskonto Handelsbanken	837 064	1 579 522
	845 824	1 581 964

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	16 200 000	15 000 000
	16 200 000	15 000 000

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	16 200 000	15 000 000
Summa	16 200 000	15 000 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,35 %	2022-01-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	0,95 %	2019-06-30	-	1 200 000	-	1 200 000
Stadshypotek	0,88 %	2019-12-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Swedbank	3,76 %	2019-02-25	5 000 000	-	-	5 000 000
			15 000 000	1 200 000	-	16 200 000

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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 876	58 219
Upplupna räntekostnader	13 150	244
Förutbetalda intäkter	126 379	125 418
Upplupna driftskostnader	48 204	45 955
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	6 031
	261 609	249 617

Not 16 Ställda säkerheter

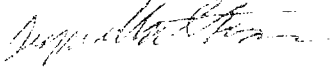
Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 550 000	16 500 000
Summa ställda säkerheter	16 550 000	16 500 000

Underskrifter

Malmö 2018-04-11

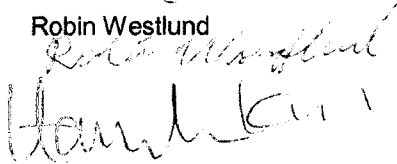
Jesper Mattsson
Ordförande



Cecilia Glave



Robin Westlund

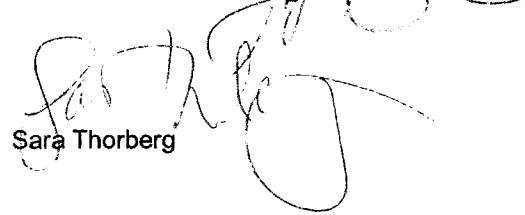


Hannah Karlsson

Staffan Nyed

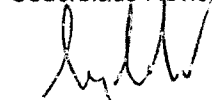


Josefin Danielsson



Sara Thorberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö, org.nr 769614-5742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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


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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland, i förekommande fall, 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 Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö för år 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.


Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 16 april 2018

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Vi ser om ditt hus.

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

