

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vilhelmstorp

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-02-09 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Sven-Olof Andersson	Ledamot
Mattias Henriksson	Ledamot
Carina Lundström	Ledamot
Karina Månsson	Ledamot
Helén Norén	Ledamot

Eva-Lena Andersson	Suppleant
Leena Månsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern
Lisbeth Källström	Ordinarie Intern

Ernst & Young



### Valberedning

Gunilla Anderberg  
Johan Persson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vilhelmstorp 2	1957	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

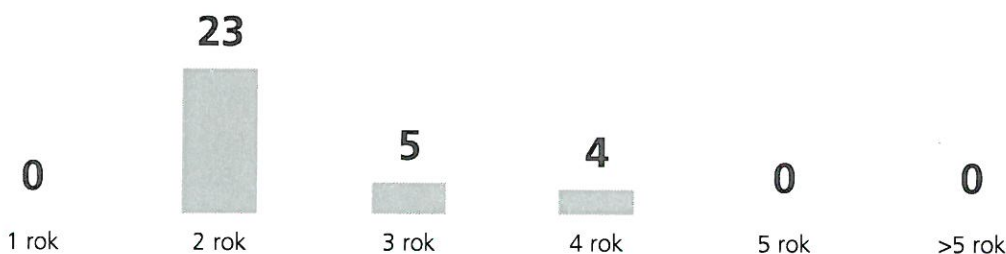
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 833 m<sup>2</sup>, varav 2 248 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 585 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Skyddsrum  
Besökslägenhet

### Kommentar

Lånas ut till besökande gäster

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning trapphus och källare	2018

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

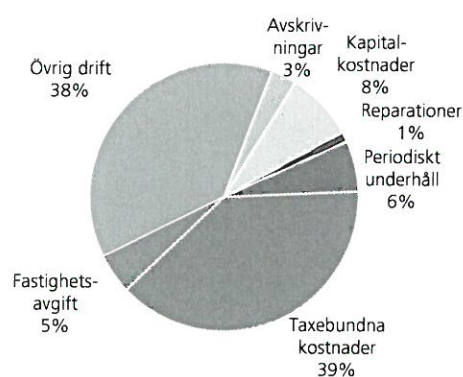
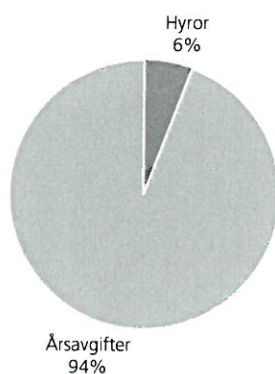
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>717 845</b>	<b>413 768</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 217 460	1 228 942
Finansiella intäkter	21	58
Minskning kortfristiga fordringar	5 458	12 596
Ökning av kortfristiga skulder	0	610
	<b>1 222 939</b>	<b>1 242 206</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	822 330	855 501
Finansiella kostnader	77 488	76 328
Minskning av långfristiga skulder	11 300	6 300
Minskning av kortfristiga skulder	23 313	0
	<b>934 431</b>	<b>938 130</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 006 354</b>	<b>717 845</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>288 508</b>	<b>304 077</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

9

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rättstopp installerat av Anticimex.

Måsbekämpning utförd av Anticimex.

Branddörrar i källare och vind riktade.

Beslut ang. målning av trapphus, källargångar och cykelkällare samt uppgradering av belysning i desamma. Renoveringen påbörjas 2018-02-05.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	510	510	504	474
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 209	2 214	2 217	395
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	11	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	74	63	73	72
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	25	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	27	21	8
Soliditet (%)	63	62	61	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	289	268	-4 479	-301
Nettoomsättning (tkr)	1 217	1 222	1 211	1 146

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 248 m<sup>2</sup> bostäder och 585 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	145 000	0	0	145 000
Uppskrivningsfond	12 300 000	0	0	12 300 000
Fond för yttre underhåll	796 795	111 798	-91 501	776 498
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 241 795</b>	<b>111 798</b>	<b>-91 501</b>	<b>13 221 498</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 616 564	-111 798	359 935	-4 864 701
Årets resultat	288 926	288 926	-268 433	268 433
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 327 638</b>	<b>177 128</b>	<b>91 502</b>	<b>-4 596 267</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 914 157</b>	<b>288 926</b>	<b>1</b>	<b>8 625 231</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	288 926
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 504 766
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 798
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 327 638</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	57 500
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 270 138</b>

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

9

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 216 770	1 221 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	690	7 383
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 217 460</b>	<b>1 228 942</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-679 653	-717 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 397	-82 704
Personalkostnader	Not 6	-71 280	-55 286
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-28 737	-28 737
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-851 067</b>	<b>-884 238</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>366 393</b>	<b>344 704</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 488	-76 328
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 467</b>	<b>-76 270</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>288 926</b>	<b>268 433</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>288 926</b>	<b>268 433</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	13 121 491	13 150 228
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 121 491</b>	<b>13 150 228</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 121 491</b>	<b>13 150 228</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 011 789	728 738
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 011 789</b>	<b>728 738</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 011 789</b>	<b>728 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 133 280</b>	<b>13 878 966</b>

4

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		145 000	145 000
Uppskrivningsfond		12 300 000	12 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	796 795	776 498
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 241 795</b>	<b>13 221 498</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 616 564	-4 864 701
Årets resultat		288 926	268 433
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 327 638</b>	<b>-4 596 267</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 914 157</b>	<b>8 625 231</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 948 850	4 963 850
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 948 850</b>	<b>4 963 850</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 300	12 600
Leverantörsskulder		38 876	109 121
Skatteskulder		4 698	3 194
Övriga skulder		20 888	34 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	189 511	130 460
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>270 273</b>	<b>289 885</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 133 280</b>	<b>13 878 966</b>

8



## Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	106	106

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 146 720	1 146 720
Hyror parkering	0	600
Hyror garage	70 050	67 350
Överlåtelse/pantsättning	0	2 437
Överlåtelse	0	4 452
	<b>1 216 770</b>	<b>1 221 559</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	690	7 383
	<b>690</b>	<b>7 383</b>

8

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	135 652	65 117
	Fastighetsskötsel beställning	2 988	24 428
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 500	4 678
	Snöröjning/sandning	1 200	4 619
	Städning entreprenad	0	51 745
	Gemensamma utrymmen	226	487
	Garage	0	1 696
	Gård	270	0
	Förbrukningsmateriel	6 059	1 780
	Brandskydd	8 681	4 575
	Fordon	325	0
		<b>158 901</b>	<b>159 125</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	6 038	0
	Tvättstuga	3 196	13 476
	Entré/trapphus	0	1 250
	Elinstallationer	1 270	1 180
	Garage/parkering	0	10 490
		<b>10 504</b>	<b>26 396</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	43 688
	Stambyte	20 000	0
	Elinstallationer	0	47 813
	Tak	37 500	0
		<b>57 500</b>	<b>91 501</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 688	32 042
	Värme	208 297	178 643
	Vatten	64 367	69 706
	Sophämtning/renhållning	33 373	34 195
	Grovsopor	6 310	4 070
		<b>357 035</b>	<b>318 656</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	22 417	43 950
	Kabel-TV	26 556	32 647
		<b>48 973</b>	<b>76 597</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>46 740</b>	<b>45 236</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>679 653</b>	<b>717 511</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	563
	Föreningskostnader	1 055	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 155	3 119
	Förvaltningsarvode	42 401	49 430
	Förvaltningsarvoden övriga	3 414	0
	Administration	3 272	16 585
	Korttidsinventarier	3 794	0
	Konsultarvode	0	13 008
		<b>71 397</b>	<b>82 704</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	57 204	44 100
	Sociala kostnader	14 076	11 186
		<b>71 280</b>	<b>55 286</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	28 737	28 737
		<b>28 737</b>	<b>28 737</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 618 640	15 618 640
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 618 640</b>	<b>15 618 640</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 468 412	-2 439 675
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 737	-28 737
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 497 149</b>	<b>-2 468 412</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 121 491</b>	<b>13 150 228</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 800 000	11 800 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 866 000	19 866 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
		<b>37 266 000</b>	<b>37 266 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 800 000	36 800 000
	Lokaler	466 000	466 000
		<b>37 266 000</b>	<b>37 266 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	5 435	4 805
	Skattefordran	0	6 088
	Klientmedel hos SBC	1 006 354	717 845
		<b>1 011 789</b>	<b>728 738</b>

6

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början		776 498	577 700
	Reservering enligt stadgar		111 798	111 798
	Reservering enligt stämmobeslut		0	87 000
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-91 501	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>796 795</b>	<b>776 498</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>			
	Handelsbanken	1,700 %	300 000	300 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,700 %	570 150	576 450	Rörligt
	Handelsbanken	1,450 %	2 100 000	2 100 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,440 %	995 000	1 000 000	2019-03-30
	Handelsbanken	1,800 %	1 000 000	1 000 000	2020-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 965 150</b>	<b>4 976 450</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 300	-12 600	
			<b>4 948 850</b>	<b>4 963 850</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 883 650 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		4 988 000	4 988 000
	Eventualförpliktelser		Inga	

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden		44 800	0
	Sociala avgifter		14 076	0
	Ränta		15 316	15 119
	Avgifter och hyror		115 319	104 600
	Svedala Byggkonsult		0	10 741
			<b>189 511</b>	<b>130 460</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT	
	Målning av trapphus, källargångar och cykelkällare samt uppgradering av belysning i desamma. Klart mars 2018.	

5

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 10 / 4 2018



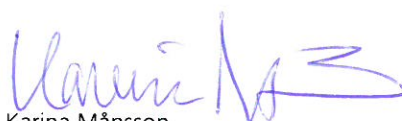
Sven-Olof Andersson  
*Ledamot*



Mattias Henriksson  
*Ledamot*



Carina Lundström  
*Ledamot*

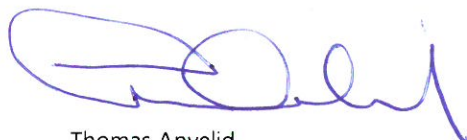


Karina Månsson  
*Ledamot*

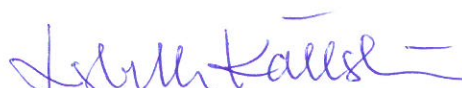


Helén Norén  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2018



Thomas Anvelid  
*Auktoriserad revisor*



Lisbeth Källström  
*Intern revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villhelmstorp, org.nr 746000-2103

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villhelmstorp 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 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.

5

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Bostadsrättsföreningen Villhelmstorp för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisors 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 tryggsamt 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 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 13/4 2018



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

Lisbeth Källström  
Förtroendevald revisor