



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Landborgen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Landborgen

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 2017 och 2036.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ingemar Stridh	Ordförande
Johnny Eckert	Ledamot
Göran Pålsson	Ledamot
Ann Christine Winström	Ledamot
Anna Elisabeth Åkerhielm	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johnny Eckert, Göran Pålsson, Ingemar Stridh, Ann Christine Winström och Anna Elisabeth Åkerhielm.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Johansson	Ordinarie Extern	Mazars SET
------------------	------------------	------------

Valberedning

Thomas Holst
Jan Nyström
Birgitta Olander

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BRÖSTVÄRNET 8	1982	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.

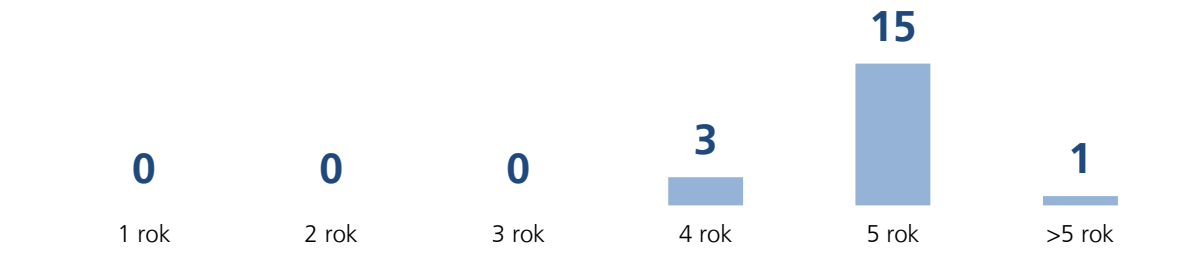
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 133 m², varav 2 557 m² utgör lägenhetsyta och 576 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

19 stycken garage

Lokaler

Kommentar

17 st kallgarage i separat byggnad samt 2 i vidbyggd garagebyggnad.

6 st källarlokalerna samt föreningens samlingslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av 13 garageväggar, ny styrningscentral till värmesystemet. Rivning av 2 gamla kolpannor.	2017	De gamla garageväggarna var trasiga. av typ hönsnät.
Byte av vindpapp, mineritskivor samt plåt kring fönster på utfackningsväggarna på hela byggnaden, underhåll av balkongräcken	2015 - 2016	Samtliga lägenheter kontrolleras och åtgärdas. Arbetena med underhåll och förbättring av fönsterfasaderna avslutades 2016.
Termostat- och ventilbyte i samtliga lägenheter. Byte av stamreglerventiler, injustering och märkning. Installation av smutsavskiljare på värmeledningssystemet.	2014	
Målning av trapphusen samt byte av belysningsarmatur.	2013	
Målning av garageportar, karmar, takfot till garagen, och dörrbladen till ingångarna A,B,C och D	2012	
Ny takpapp, nya takpannor och ny takpanel 90 cm upp från takfot nya hänggrännor. Målat takfot, omfogning av fasad där det behövdes	2011	Den gamla pannskorstenen revs ner till nivån under taket. Ett takfönster på den lägre byggnaden slopades.
Injustering av värmeflöde i de olika stammarna	2011 - 2012	
Byte dubbelgarageport till 2 enkelgarageportar vid ingång 2A, balkar över fönster västra fasad lägenhet 19	2010	
Dränering och dagvattenledningar samt isolering.	2009	Nya dagvatten- och dräneringsledningar. två dräneringspumpbrunnar. Isolering utsida källarväggar.
Tilläggsisolering av vindsbjälklag	2009	30 cm lösull, samt ventilation av takfoten
Byte av värmeväxlare	2008	
Bredband	2007	Stadsnätet
Fönster	2006	Källarfönster
Nya termostatventiler	2006	
Renovering värmecentral	2005	
Porttelefon med kodlås	2004	
Fönster	2004	Östra fasaden
Fönster	1999 - 2001	Västra fasaden
Renovering av balkonger	1997	
Byte kallvattenstammar	1990	
Nyinstallation hiss	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppsstammar	2021	Utvärderas efterhand för att kanske senareläggas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stadsnätet
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HSB Nordvästra Skåne ekonomisk förening
Basutbud TV	Comhem AB
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal fjärrvärme	Öresundskraft
Serviceavtal brandskydd, fuktkontroll	Anticimex
Serviceavtal kontroll hissar	Inspecta

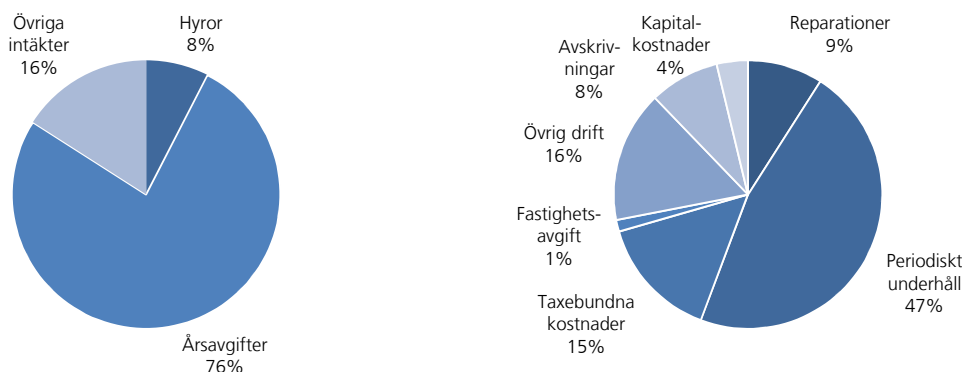
Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	450 795	564 612
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 689 048	1 658 709
Finansiella intäkter	12	76
Minskning kortfristiga fordringar	886	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 002 068
Ökning av kortfristiga skulder	0	23 506
	1 689 946	2 684 359
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 189 355	1 708 448
Finansiella kostnader	93 663	148 365
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-933 669	935 618
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 746
Minskning av långfristiga skulder	230 202	0
Minskning av kortfristiga skulder	40 422	0
	1 619 973	2 798 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	520 768	450 795
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	69 973	-113 818

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

I resultatet ingår en ändring av en felaktig aktivering av en anläggning. Under året har anläggningen utrangerats och beloppet kostnadsförts.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garagens nätväggar har bytts till väggar med dubbelsidig mineritskiva på plåtreglar för att höja brandsäkerheten. Åtgärden medför även ökat inbrottskydd.

I pannrummet har en ny dataundercentral för styrning av värmesystemet installerats. De två gamla kolpannorna har rivits och fraktats bort.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift inkl. värmeavgift/m ² bostadsrättsyta	599	587	578	578
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 382	2 472	2 081	2 081
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	92	95	91	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	47	56	54
Soliditet (%)	57	58	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-802	-408	-43	-51
Nettoomsättning (tkr)	1 689	1 658	1 632	1 635

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 557 m² bostäder och 576 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 507 000	0	0	6 507 000
Upplåtelseavgifter	297 000	0	0	297 000
Kapitaltillskott	2 051 990	0	0	2 051 990
Fond för yttre underhåll	641 461	402 413	-698 417	937 465
S:a bundet eget kapital	9 497 451	402 413	-698 417	9 793 455
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-441 714	-402 413	290 087	-329 388
Årets resultat	-802 311	-802 311	408 330	-408 330
S:a ansamlad förlust	-1 244 025	-1 204 724	698 417	-737 718
S:a eget kapital	8 253 426	-802 311	0	9 055 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-802 311
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-39 301
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-402 413
summa balanserat resultat	-1 244 025

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

641 461
- 602 564

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 689 048	1 658 124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	585
Summa rörelseintäkter		1 689 048	1 658 709
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 057 632	-1 514 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 244	-137 921
Personalkostnader	Not 6	-41 479	-55 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-208 353	-210 302
Summa rörelsekostnader		-2 397 707	-1 918 750
RÖRELSERESULTAT		-708 659	-260 041
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 663	-148 365
Summa finansiella poster		-93 651	-148 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-802 311	-408 330
ÅRETS RESULTAT		-802 311	-408 330

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	14 026 488	15 168 510
Summa materiella anläggningstillgångar	14 026 488	15 168 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 026 488	15 168 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	533 637	464 550
Summa kortfristiga fordringar	533 637	464 550
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	533 637	464 550
SUMMA TILLGÅNGAR	14 560 125	15 633 059

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 804 000	6 804 000
Kapitaltillskott		2 051 990	2 051 990
Fond för yttre underhåll	Not 10	641 461	937 465
Summa bundet eget kapital		9 497 451	9 793 455
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-441 714	-329 388
Årets resultat		-802 311	-408 330
Summa fritt eget kapital		-1 244 025	-737 718
SUMMA EGET KAPITAL		8 253 426	9 055 737
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 11	171 867	402 068
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 920 000	5 920 000
Summa långfristiga skulder		6 091 867	6 322 068
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		56 207	81 137
Övriga skulder		16 979	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	141 646	174 117
Summa kortfristiga skulder		214 832	255 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 560 125	15 633 059

Noter

Belopp anges i kronor om inget 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.

Till följd av en ny bedömning under året har en anläggning som aktiverades 2016 justerats och kostnadsförts under 2017.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Yttre anläggningar	40 år	40 år
Fönster	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 291 961	1 266 631
Hyror lokaler	21 400	19 900
Hyror garage	106 317	111 450
Kabel-TV intäkter	22 800	22 800
Värmeintäkter	241 050	235 172
Avgift andrahandsuthyrning	5 547	2 214
Öresutjämning	-27	-43
	1 689 048	1 658 124

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	585
	0	585

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	127 933	145 355
	Fastighetsskötsel beställning	2 418	19 305
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 279	5 235
	Snöröjning/sandning	6 572	5 763
	Städning enligt beställning	1 825	0
	Sotning	3 079	0
	Hissbesiktning	5 359	5 234
	Gård	1 250	7 096
	Serviceavtal	36 450	36 450
	Förbrukningsmateriel	470	120
	Brandskydd	7 344	22 542
		200 979	247 100
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	65 126	0
	Brf Lägenheter	19 250	19 725
	Tvättstuga	0	5 062
	Lås	9 323	585
	VVS	0	14 207
	Värmeanläggning/undercentral	23 375	3 698
	Ventilation	495	8 348
	Elinstallationer	790	9 153
	Fasad	0	19 972
	Fönster	8 250	0
	Balkonger/altaner	32 276	0
	Garage/parkering	12 526	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 539	0
	Vattenskada	51 584	10 380
		224 534	91 130
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	655 832
	Fasad <i>Rättelse av fel, se sidan 4 "föreningens ekonomi".</i>	933 669	0
	Garage/parkering	230 173	42 585
		1 163 842	698 417
	Taxebundna kostnader		
	El	29 362	28 235
	Värme	287 436	298 845
	Vatten	36 992	36 914
	Sophämtning/renhållning	17 276	19 497
		371 066	383 491
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 329	36 112
	Kabel-TV	24 677	24 267
		62 006	60 379
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 205	34 312
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 057 632	1 514 829

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	0
	Medlemsinformation	476	4 410
	Tele- och datakommunikation	4 814	3 598
	Juridiska åtgärder	3 250	14 063
	Revisionsarvode extern revisor	14 000	14 250
	Föreningskostnader	2 749	2 187
	Styrelseomkostnader	0	249
	Fritids- och trivselkostnader	352	850
	Förvaltningsarvode	53 860	52 422
	Administration	5 690	7 614
	Korttidsinventarier	0	3 494
	Konsultarvode	0	30 344
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
		90 244	137 921

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	45 000
	Kostnadsersättningar	0	252
	Sociala kostnader	6 479	10 446
		41 479	55 698

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	115 222	115 222
	Förbättringar	93 131	95 080
		208 353	210 302

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	17 490 281	16 554 663
	Nyanskaffningar	0	935 618
	Omklassificering	-935 618	
	Utgående anskaffningsvärde	16 554 663	17 490 281
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-2 321 772	-2 111 470
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 353	-210 302
	Omklassificering	1 949	
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 528 176	-2 321 772
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 357 821	1 357 821
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	21 444 000	21 444 000
	Taxeringsvärde mark	18 778 000	18 778 000
		40 222 000	40 222 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
	Lokaler	1 022 000	1 022 000
		40 222 000	40 222 000

Omklassificering avser rättelse av fel, se sidan 4 "föreningens ekonomi".

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	11 411	11 404
	Skattefordran	1 458	2 351
	Klientmedel hos SBC	520 768	450 795
		533 637	464 550

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	937 465	759 283
	Reservering enligt stadgar	402 413	456 025
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-698 417	-277 843
	Vid årets slut	641 461	937 465

Not 11	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	0,100 %	700 000	700 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,750 %	171 867	402 068

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank		0	1 410 000	Löst
Swedbank	2,380 %	1 910 000	1 910 000	2020-06-17
Swedbank		0	2 000 000	Löst
Swedbank		0	600 000	Löst
SEB	0,500 %	2 010 000	0	2018-01-28
SEB	1,560 %	2 000 000	0	2022-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		5 920 000	5 920 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		5 920 000	5 920 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 920 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	8 820 000	8 820 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	11 495	19 434
Avgifter och hyror	130 151	154 683
	141 646	174 117

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 27/4 2018



Ingemar Stridh
Ordförande



Johnny Eckert
Ledamot




Göran Pålsson
Ledamot

Ann Christine Winström
Ledamot



Anna Elisabeth Åkerhielm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4-2018



Anders Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Landborgen
Org. nr 716406-9945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Landborgen 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.

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

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

Revisorns ansvar

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, 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

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 Landborgen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Landborgen enligt god revisorssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Helsingborg, 2018-04-27



Anders Johansson
Auktoriserad revisor