

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Rhodesia

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Rhodesia
746000-0321
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

90

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rhodesia, 746000-0321, 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 andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-10 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

Leif Johansson	Ordförande
Bengt Persson	Ledamot
Merten Fick	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Annika Häll Persson	Suppleant
Ingvor Olofsson	Suppleant

Ordinarie revisorer

EY	Auktoriserad revisor
----	----------------------

Firmateckning

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

80

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 30:2 i Lomma kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Strandvägen 27-33.

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
7 st	8 st	9 st

Total tomtarea:	2523 kvm
Total bostadsarea:	1210 kvm
Total lokalarea:	76 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne 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 28 517 kr och planerat underhåll för 672 427 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 2017-08-25 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 220 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2017, samt extra föreningsstämma 16 maj och 27 juni 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 072	1 077	1 166	1 047
Resultat efter finansiella poster	-700	-528	-245	-1 293
Förändring av underhållsfond	-	-254	151	41
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-501	-75	-195	-1 135
Soliditet %	-68	-59	-40	-30
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	843	843	843	827
Driftskostnad, kr / kvm	436	372	349	338
Ränta, kr / kvm	112	132	174	174
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	171	163	117	45
Lån, kr / kvm	5 327	4 355	4 355	4 355

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.

ft

Verksamhetsberättelse

Ännu ett år har gått och en hel del underhåll har utförts i vårt hus.

Samtliga fönster och balkongdörrar har reparerats, justerats och smörjts. Det har även satts i nyare låsbeslag som gör att det blir svårare att bryta sig in.

Den gamla oljetanken som stod i källaren har sanerats och skrotats.

Våra trappuppgångar har blivit polerade.

Vi har även bytt städfirma i huset eftersom vi inte var helt nöjda med den förra. Vi har också ny leverantör som sköter snöjouren och saltningen under vinter.

Ohlssons har tagit över soptömningen i Lomma kommun vilket har sänkt kostnaden för vår sophämtning.

Vi har bytt ut tre källarfönster till nya PVC öppningsbara fönster, då dessa inte byttes vid den stora fönsterrenoveringen.

Fasaden har tvättats samt omfogats och i samband med detta målades hela takfoten runt huset. Det gjordes även ventilation till råvinden för att undvika fukt.

En ny elektronisk underhållsplan har tagits fram.

Under 2018 kommer det göras en ny energideklaration.

Vi bor i ett gammalt hus som kräver underhåll framöver. En del arbeten går inte alltid att se resultatet på, men det är ofta dessa arbeten som är de viktiga underhållet av en fastighet.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Com Hem
E.ON
Kraftringen

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme

92

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Reserv-fond</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	120 835	1 950	-	-1 777 175	-527 748
Disposition enligt stämma				-527 748	527 748
Avsättning till underhållsfond			220 000	-220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-220 000	220 000	
Årets resultat					-700 206
Vid årets slut	120 835	1 950	-	-2 304 923	-700 206

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 304 923
Årets resultat före fondförändring	-700 206
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	220 000
Summa över/underskott	-3 005 129

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 005 129**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

90

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	1 029 024	1 039 725
Övriga rörelseintäkter	2	42 831	36 833
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 071 855	1 076 558
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 262 261	-1 104 234
Övriga externa kostnader	6	-132 780	-89 063
Personalkostnader	7	-38 974	-41 412
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-193 850	-199 399
Summa rörelsekostnader		-1 627 865	-1 434 108
Rörelseresultat		-556 010	-357 550
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 235	-170 256
Summa finansiella poster		-144 196	-170 198
Resultat efter finansiella poster		-700 206	-527 748
Årets resultat		-700 206	-527 748

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	3 217 398	3 405 820
Inventarier, maskiner och installationer	10	30 769	36 197
Summa materiella anläggningstillgångar		3 248 167	3 442 017
Summa anläggningstillgångar		3 248 167	3 442 017
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 654	1 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	29 068	29 246
Summa kortfristiga fordringar		30 722	30 899
Kassa och bank	12	954 712	210 626
Summa omsättningstillgångar		985 434	241 525
SUMMA TILLGÅNGAR		4 233 601	3 683 542

90

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		120 835	120 835
Reservfond		1 950	1 950
Summa bundet eget kapital		122 785	122 785
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 304 923	-1 777 175
Årets resultat		-700 206	-527 748
Summa fritt eget kapital		-3 005 129	-2 304 923
Summa eget kapital		-2 882 344	-2 182 138
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	6 850 000	5 600 000
Summa långfristiga skulder		6 850 000	5 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		133 661	73 751
Skatteskulder		8 140	7 548
Övriga skulder		-	21 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	124 144	162 419
Summa kortfristiga skulder		265 945	265 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 233 601	3 683 542

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	-556 010	-357 550
Avskrivningar	193 850	199 399
	-362 160	-158 151
Erhållen ränta	39	58
Erlagd ränta	-144 235	-170 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-506 356	-328 349
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	178	-5 828
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	264	30 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-505 914	-303 711
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 250 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 250 000	-
Årets kassaflöde	744 086	-303 711
Likvida medel vid årets början	210 626	514 337
Likvida medel vid årets slut	954 712	210 626

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

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

RD

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:

Byggnader

20-66 år

Inventarier, maskiner och installationer

5 år

fc

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 020 324	1 020 325
Hyror lokaler	-	12 500
Övriga objekt	8 700	6 900
Summa	1 029 024	1 039 725

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	30 240	30 240
Överlåtelseavgifter	6 672	4 431
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 985	-
Övriga intäkter	2 934	2 162
Summa	42 831	36 833

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokaler	8 808	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 544	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	2 263
VA & sanitet, installationer	13 888	975
Värme, installationer	2 886	-
Huskropp	-	10 000
Vattenskador	1 391	95 467
Summa	28 517	108 705

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	15 000
VA & sanitet, installationer	-	444 847
El, installationer	-	56 938
Huskropp, fasader	577 500	-
Huskropp, fönster	83 223	-
Markytor	11 704	-
Summa	672 427	516 785

90

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	32 590	31 462
Fastighetsförvaltning	19 151	10 000
Städning	44 465	19 500
OVK	21 528	870
Snöröjning	36 871	-
Serviceavtal	1 935	161
Förbrukningsmaterial	26 008	2 230
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 000	34 689
El	17 574	15 247
Uppvärmning	182 159	203 200
Vatten och avlopp	72 129	74 471
Avfallshantering	21 023	18 666
Fastighetsförsäkring	12 631	12 447
Maskin och fordonsförsäkring	362	334
Systematiskt brandskyddsarbete	2 619	3 381
Kabel-TV	19 116	18 834
Internet	30 261	30 234
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 895	3 018
Summa	561 317	478 744

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 454	-
Kontorsmateriel och trycksaker	732	733
Tele och post	1 375	1 375
Förvaltningskostnader	60 688	70 389
Revision	12 500	10 000
Bankkostnader	13 131	413
Övriga externa tjänster	35 794	3 125
Övriga externa kostnader	1 106	3 028
Summa	132 780	89 063

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	30 000	30 000
Utbildning	-	2 438
Summa	30 000	32 438
Sociala avgifter	8 974	8 974
Summa	38 974	41 412

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	188 422	188 424
Inventarier, maskiner och installationer	5 428	10 975
Summa	193 850	199 399

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 022 190	6 022 190
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	6 022 190	6 022 190
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 616 370	-2 427 946
	-2 616 370	-2 427 946
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-188 422	-188 424
	-188 422	-188 424
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 804 792	-2 616 370
 Redovisat värde	3 217 398	3 405 820
 Taxeringsvärden		
Bostäder	10 528 000	10 528 000
Lokaler	103 000	103 000
Totalt taxeringsvärde	10 631 000	10 631 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>7 303 000</i>	<i>7 303 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	91 895	91 895
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	91 895	91 895
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-55 698	-44 723
	-55 698	-44 723
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 428	-10 975
	-5 428	-10 975
<i>Utgående avskrivningar</i>	-61 126	-55 698
Redovisat värde	30 769	36 197

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	10 817	12 798
Övriga förutbetalda kostnader	18 251	16 448
	29 068	29 246

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	954 712	210 626
	954 712	210 626

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	6 850 000	5 600 000
	6 850 000	5 600 000

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	6 850 000	5 600 000
Summa	6 850 000	5 600 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	5,47 %	2018-02-28	1 050 000	-	-	1 050 000
SEB	Löst	-	600 000	-	-600 000	-
SEB	Löst	-	950 000	-	-950 000	0
Stadshypotek	Löst	-	1 200 000	-	-1 200 000	0
Stadshypotek	Löst	-	750 000	-	-750 000	0
Stadshypotek	0,90 %	2018-12-28	1 050 000	-	-	1 050 000
Stadshypotek	1,87 %	2022-09-01	0	4 750 000	0	4 750 000
			5 600 000	4 750 000	-3 500 000	6 850 000

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 räntekostnader	-	3 842
Förutbetalda intäkter	80 904	98 918
Upplupna driftskostnader	30 740	31 482
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	15 677
	124 144	162 419

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 600 000	5 600 000
Summa ställda säkerheter	5 600 000	5 600 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

10

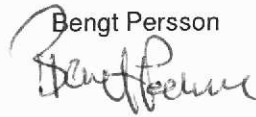
Underskrifter

Malmö 2018-04-04

Leif Johansson



Bengt Persson



Merten Fick



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-04

EY



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rhodesia org.nr 746000-0321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rhodesia 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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, 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. 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 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 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

90

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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 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

4/4

2018

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

