



# ÅRSREDOVISNING 2017

Bostadsrättsföreningen Varvstorget i Lomma

Org nr 769617-9535

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvstorget i Lomma (769617-9535) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 9:e verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 7 december 2007, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 7 april 2009 och nuvarande stadgar registrerades den 28 november 2013. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lomma.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2009 på fastigheterna Lomma 25:46 och Lomma 25:47 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Varvstorget 4 till 20 i Lomma.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	2	138
3	15	1 307
4	6	636
	<b>23</b>	<b>2 081</b>

Lokaler, hyresrätt	5	560
--------------------	---	-----

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

David Bengmark	ordförande
Anders Möller	styrelseledamot
Catharina Hodder Debourg	styrelseledamot
Karin Molander	styrelseledamot

Rikard Olin	styrelsesuppleant
-------------	-------------------

Föreningen har valt Lars Johansson som ordinarie revisor samt Afrodita Cristea som suppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Göran Andersson och Lars Wallerius.

5

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Vattenfall	elavtal, elkraft
Kraftringen	elavtal, nät
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Lomma kommun	vatten
Sysav, Stena Recycling	renhållning
Telia	kabel-TV och bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Malmö	teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighets- och ansvarsförsäkring

Bostadsrättsföreningens medlemmar uppmanas att själva teckna bostadsrättstillägg för att säkerställa de boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Fastighetsbesiktning*

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 december 2017 av styrelsen.

Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

### *Underhåll*

Föreningen har under året genomfört en ny övergripande fastighetsbesiktning och därefter upprättat en ny underhållsplan i samarbete med Sustend AB. Garage, sluss och soprum har belagts med trekomponents färg.

Nya lås och öppningsanordningar har installerats i soprum och i den bakre entrédörren i hus 4.

Fastigheternas trappbelysning har till största delen nu blivit anpassad för ledbelysning. Entréerna har fått nya anslagstavlor, väggstolar m.m.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 301 035 kr. Under året har föreningen amorterat 241 521 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 84 år.

Amorteringsnivån höjdes under 2017 och ligger nu på 372 000 kr/år, vilket motsvarar en amorteringstakt på 55 år

*Avgifter och hyror*

Lägenheternas årsavgifter uppgick under första halvåret 2017 till 556 kr/m<sup>2</sup> för de som inte gjort kapitaltillskott och till 402 kr/m<sup>2</sup> för de som gjort kapitaltillskott. Från och med 1 juli höjdes årsavgifterna med 17 % till nivån 651 kr/m<sup>2</sup> respektive 471 kr/m<sup>2</sup>. Hela höjningen är gjord för att möjliggöra höjd amorteringstakt.

Lokalernas hyror höjdes 1 jan 2017 med 1,7%.

Garagehyrorna har inte höjts.

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	34
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

**Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 022	1 866	1 890	1 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	-508	61	-216	73
Eget kapital, tkr	81 684	82 193	82 132	82 348
Taxeringsvärde, tkr	34 758	34 758	31 689	31 689
-varav byggnad, tkr	28 399	28 399	26 925	26 925
Soliditet	80%	79%	79%	79%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	58%	59%	65%	66%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	36	24	24	24
kapitaltillskott från medlemmar, tkr	0	0	0	3 203
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	225	114	114	114

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 315 000	3 203 200	368 597	245 211	60 809	82 192 817
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				60 809	-60 809	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			94 000	-94 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-245 908	245 908		0
Årets resultat					-508 390	-508 390
Belopp vid årets utgång	78 315 000	3 203 200	216 689	457 928	-508 390	81 684 427

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	306 020
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-94 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	245 908
Årets resultat	-508 390
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-50 462</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	-50 462
-------------------------	---------

S

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 021 704	1 866 359
Övriga rörelseintäkter	2, 3	0	457 087
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 021 704</b>	<b>2 323 446</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 010 484	-1 030 953
Övriga externa kostnader	5	-31 431	-32 702
Personalkostnader	6	-68 140	-68 140
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-595 480	-300 747
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 705 535</b>	<b>-1 432 542</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>316 169</b>	<b>890 904</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 838	6 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-830 397	-837 059
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-824 559</b>	<b>-830 095</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	8	<b>-508 390</b>	<b>60 809</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-508 390</b>	<b>60 809</b>

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	-508 390	60 809
Reservering till fond för yttre underhåll	-94 000	-63 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	245 908	25 142
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-356 482</b>	<b>22 951</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

S

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	101 517 506	102 112 986
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>101 517 506</i>	<i>102 112 986</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>101 517 506</b>	<b>102 112 986</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	11 047	76 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 811	52 866
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>50 858</i>	<i>129 773</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 167 509	1 312 784
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 167 509</i>	<i>1 312 784</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 218 366</b>	<b>1 442 557</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 735 872</b>	<b>103 555 543</b>

}

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 518 200	81 518 200
Fond för yttre underhåll		216 690	368 597
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>81 734 890</b>	<b>81 886 797</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		457 927	245 211
Årets resultat		-508 390	60 809
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<b>-50 463</b>	<b>306 020</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 684 427</b>	<b>82 192 817</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	19 929 035	20 432 556
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 929 035</b>	<b>20 432 556</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	372 000	110 000
Leverantörsskulder		90 198	134 392
Skatteskulder		131 034	130 505
Övriga skulder	15	261 916	303 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	267 262	251 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 122 410</b>	<b>930 169</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 735 872</b>	<b>103 555 543</b>



**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 150 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter lokaler	814 505	788 613
Hysesintäkter övrigt	118 919	118 041
Årsavgifter bostäder	1 088 280	956 160
Intäkter pant, överlåtelse	0	3 545
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 021 704</b>	<b>1 866 359</b>
<b>2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Exceptionella intäkter, se också not 3 nedan	0	453 599
Övriga intäkter	0	3 488
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>457 087</b>
<b>3 Exceptionella intäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Slutuppgörande med Skanska gällande fastighetsentreprenaden		453 599
<b>Summa exceptionella intäkter</b>		<b>453 599</b>
<b>4 Driftkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Löpande underhåll	63 371	285 195
Underhåll enligt plan	245 908	25 142
El	66 734	72 136
Uppvärmning	271 753	286 542
Vatten, avlopp	90 272	92 188
Renhållning	32 567	33 458
Kabel-TV, internet	34 973	35 147
Fastighetsförsäkringspremier	13 135	13 006
Fastighetsskatt	65 471	64 942
Förvaltningsavtal	126 301	123 197
<b>Summa drift</b>	<b>1 010 484</b>	<b>1 030 953</b>
<b>5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kontorsmaterial, tele, porto	0	594
Extern revisionsarvode	13 438	6 088
Kostnader pant, överlåtelse	2 870	5 665
Övriga förvaltningskostnader	11 467	16 558
Övriga externa tjänster	3 656	3 798
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>31 431</b>	<b>32 702</b>

6 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	55 000	55 000
Sociala avgifter	13 140	13 140
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>68 140</b>	<b>68 140</b>

7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader fastighet	830 035	836 555
Dröjsmålsränta	137	0
Räntekostnader skattekonto	25	304
Aviseringsavgift	200	200
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>830 397</b>	<b>837 059</b>

8 Resultat efter finansiella poster	2017	2016
<b>Kapitalkostnadsdel</b>		
Ingående kapitalöverskott	41 997	33 239
Månadsavgifter lägenheter	1 088 280	956 160
Räntekostnader fastighet	-830 035	-836 555
Aviseringsavgift	-200	-200
Amortering av lån	-241 521	-110 647
<b>Utgående kapitalöverskott</b>	<b>58 521</b>	<b>41 997</b>

#### Fördelning av kapitalkostnader och driftkostnader på bostadsrättslägenheter

Genom de nya stadgarna som antogs år 2013, skall årsavgifterna delas upp i en driftsdel och en kapitalkostnadsdel.

I driftsdelen ingår samtliga intäkter som inte hänförs till kapitalkostnadsdelen, t ex lokahyror, garagehyror, lägenhetsavgift avseende driftsdel etc. Kostnader som ingår är driftskostnader, byggnadsavskrivningar, fondavsättningar och allt övrigt som inte ingår i kapitalkostnadsdelen.

I kapitalkostnadsdelen utgörs intäktsdelen av lägenheternas kapitalkostnadsavgifter och eventuell ränta som kan hänföras till kapitalkostnaden. Dessa intäkter skall täcka fastighetsräntor, låneavgifter och amortering av fastighetslånen.

Det frivilliga kapitaltillskottet som genomfördes den 13 januari 2014, innebär att fr o m den 14 januari 2014 gäller det nya andelstalet för kapitalkostnader.

Andelstalet för driftskostnader är detsamma som det ursprungliga andelstalet och är baserat på lägenhetsyta.

Föreningen tar för närvarande inte ut några driftskostnadsavgifter, då intäkterna från lokalerna och garagen helt täcker alla driftskostnader. Nuvarande månadsavgift avser således i sin helhet enbart kapitalkostnadsavgifter.

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Urspr. andels- tal %	Urspr. skuld- andel kr	Kapital- tillskott kr	Andel av skuld efter kap.tillsk. kr	Andel av skuld kr	Kapital- andelstal %	Drift- andelstal %
		2009-04-07	2009-04-07	2014-01-13	2014-01-13	2017-12-31	2014-01-14	2014-01-14
4201	96	4,61317	1 208 880		1 110 188	1 080 313	5,32147	4,61317
4202	83	3,98847	1 045 178	265 600	694 250	675 568	3,32775	3,98847
4203	83	3,98847	1 045 178		959 850	934 020	4,60085	3,98847
4204	69	3,31571	868 883	220 800	577 147	561 616	2,76644	3,31571
4205	97	4,66122	1 221 473	310 400	811 352	789 519	3,88906	4,66122
4301	96	4,61317	1 208 880	307 200	802 988	781 381	3,84897	4,61317
4302	83	3,98847	1 045 178		959 850	934 020	4,60085	3,98847
4303	83	3,98847	1 045 178		959 850	934 020	4,60085	3,98847
4304	69	3,31571	868 883	220 800	577 147	561 616	2,76644	3,31571
4305	97	4,66122	1 221 473	310 400	811 352	789 519	3,88906	4,66122
4401	95	4,56511	1 196 288	304 000	794 623	773 240	3,80887	4,56511
4402	79	3,79625	994 808		913 592	889 009	4,37913	3,79625
4403	95	4,56511	1 196 288	304 000	794 623	773 240	3,80887	4,56511
5201	108	5,18981	1 359 990		1 248 961	1 215 352	5,98665	5,18981
5202	80	3,84431	1 007 400	256 000	669 156	651 150	3,20747	3,84431
5203	80	3,84431	1 007 400		925 156	900 262	4,43456	3,84431
5204	100	4,80538	1 259 250		1 156 446	1 125 327	5,5432	4,80538
5301	108	5,18981	1 359 990		1 248 961	1 215 352	5,98665	5,18981
5302	80	3,84431	1 007 400		925 156	900 262	4,43456	3,84431
5303	80	3,84431	1 007 400		925 156	900 262	4,43456	3,84431
5304	100	4,80538	1 259 250		1 156 446	1 125 327	5,5432	4,80538
5401	110	5,28592	1 385 175	352 000	920 090	895 330	4,41027	5,28592
5402	110	5,28592	1 385 175	352 000	920 090	895 330	4,41027	5,28592
<b>Summa</b>	<b>2081</b>	<b>100,00</b>	<b>26 205 000</b>	<b>3 203 200</b>	<b>20 862 433</b>	<b>20 301 035</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**9 Byggnader och mark****2017-12-31 2016-12-31**

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2166

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	90 615 294	-1 293 308	-595 480		88 726 506
Ursprunglig mark	12 791 000				12 791 000
<b>Byggnader</b>	<b>103 406 294</b>	<b>-1 293 308</b>	<b>-595 480</b>		<b>101 517 506</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden byggnader				90 615 294	90 615 294
Ingående anskaffningsvärden mark				12 791 000	12 791 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>103 406 294</b>	<b>103 406 294</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar				-1 293 308	-992 561
Årets avskrivningar				-595 480	-300 747
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>				<b>-1 888 788</b>	<b>-1 293 308</b>

**Redovisat värde****101 517 506 102 112 986****Taxeringsvärde****2017-12-31 2016-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	4 399 000	4 399 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	5 722 000	5 722 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	637 000	637 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>34 758 000</b>	<b>34 758 000</b>

Fastighetsbeteckning: Lomma 25:46 och Lomma 25:47

Byggnads- och värdeår: 2009

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 17.

**10 Övriga fordringar****2017-12-31 2016-12-31**

Skattekonto	11 047	76 907
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>11 047</b>	<b>76 907</b>

**11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2017-12-31 2016-12-31**

Förutbetald försäkring	0	13 135
Förutbetald internet	3 000	2 921
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 811	36 810
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>39 811</b>	<b>52 866</b>

**12 Kassa och bank****2017-12-31 2016-12-31**

Bank	1 006 109	1 031 884
Transaktionskonto bank	161 400	280 900
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 167 509</b>	<b>1 312 784</b>

}

**13 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**14 Övriga skulder till kreditinstitut****2017-12-31 2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	3,90%	2020-08-14	24 521	8 584 033	8 608 554
SBAB	4,33%	2021-07-22	80 000	8 435 000	8 515 000
Stadshypotek	3,80%	2022-03-01	137 000	3 282 002	3 419 002
			<b>241 521</b>	<b>20 301 035</b>	<b>20 542 556</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				372 000	160 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>19 929 035</b>	<b>20 382 556</b>
Genomsnittsränta vid årets utgång				4,06%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				1 488 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				18 441 035	

**15 Övriga skulder****2017-12-31 2016-12-31**

Depositioner	)	250 000	250 000
Mervärdesskatt	/	11 916	23 807
Övriga kortfristiga skulder	)	0	29 640
<b>Utgående värde</b>		<b>261 916</b>	<b>303 446</b>

**16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2017-12-31 2016-12-31**

Förutbetalda månavgifter/hyror		143 262	125 970
Upplupna räntekostnader		115 100	116 856
Beräknat arvode för revision		8 900	9 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>267 262</b>	<b>251 826</b>

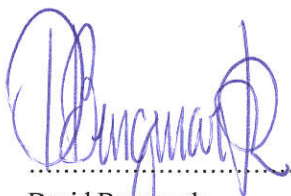
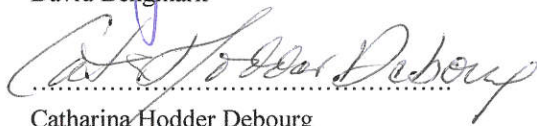
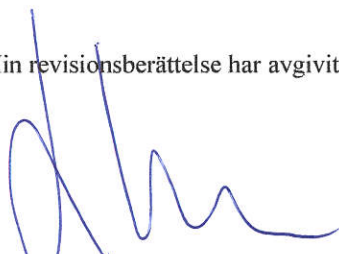
## 17 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

**Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet

26 205 000 26 205 000

**Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld****26 205 000 26 205 000***Lomma 2018-03-13*.....  
ort och datum.....  
David Bengmark.....  
Anders Möller.....  
Catharina Hodder Debourg.....  
Karin MolanderMin revisionsberättelse har avgivits den *20/3-2018* ..........  
Lars Johansson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vavstorget i Lomma, org.nr. 769617-9535

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vavstorget i Lomma 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 för föreningen.

#### Grund för uttalande

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 revisionsmed 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 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

5

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vavstorget i Lomma för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ansvarfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

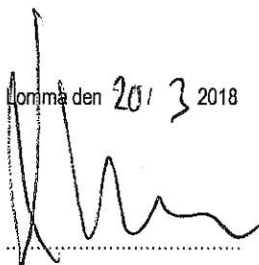
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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 ansvarfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lomma den 20/3 2018



Lars Johansson

Av föreningen utsedd revisor