

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Ballongfararen

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ballongfararen
769606-6781
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ballongfararen, 769606-6781, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-23.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marija Marjanovic	Ordförande	2018
Alexander Von Schuppler	Ledamot	2018
Oskar Leghammar	Ledamot	2018
Kristian Gustafsson	Ledamot	2018
Tobias Odenman	Ledamot	2018
Frida Lindén	Utträde 17-12-17 Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Eric Lindgren	Suppleant	2018
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Per Ranstam	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2018
-------------	------------------------------------	------

Auktoriserad revisor

Valberedning

Cecilia Cronqvist		2018
-------------------	--	------

Firmateckning

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

Zn
As/Ab
OL
MM

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Paula 13 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1900. Fastighetens adress är Andréégatan 9 A-C & Andréégatan 11 A-B.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt & 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
1 st	13 st	1 st	12 st	3 st

Total tomtarea: 1460 kvm

Total bostadsarea: 2228 kvm

- varav bostadsrättsarea: 2152 kvm

- varav hyresrättsarea: 76 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg från och med 2018-01-01.

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 74 710 kr och planerat underhåll för 1 118 628 kr. Årets utförda planerade underhåll avser dränering av föreningens byggnader.

Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-09-12 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 297 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 133 kr per kvm.

AS Vb
EL
mm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2017, samt extra föreningsstämma 19 april 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 432	1 465	1 529	1 451
Resultat efter finansiella poster	-1 010	-135	-820	119
Förändring av underhållsfond	-822	31	-813	-17
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	53	45	199	341
Soliditet %	63	62	59	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	624	624	589	582
Driftskostnad, kr / kvm	317	291	272	278
Ränta, kr / kvm	79	104	126	131
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	133	136	87	40
Lån, kr / kvm	3 862	4 458	4 458	4 458
Snittränta (%)	2,04	2,33	2,82	2,93

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Årsavgifter

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

Överlåtelser

Under 2017 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Inga beviljade andrahandsuthyrningar per 2017-12-31.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Com Hem AB

E.on

E.on

Anticimex

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Ei-avtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Handwritten signatures and initials:
A signature on the left, and a cluster of initials on the right including "A", "V", "B", "E", "E", "M", "M".

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser & kapitaltillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	15 842 527	922 393	-301 500	-135 126
Disposition enligt föreningsstämma			-135 126	135 126
Avsättning till underhållsfond		297 000	-297 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 118 628	1 118 629	
Årets resultat				-1 009 648
Vid årets slut	15 842 527	100 765	385 003	-1 009 648

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-436 625
Årets resultat före fondförändring	-1 009 648
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-297 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 118 628
Summa över/underskott	-624 645

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning



-624 645

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 422 178	1 421 472
Övriga rörelseintäkter	2	10 005	43 896
Summa rörelseintäkter		1 432 183	1 465 368
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 899 770	-1 052 631
Övriga externa kostnader	6	-86 821	-75 999
Personalkostnader	7	-39 006	-29 109
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-240 742	-211 461
Summa rörelsekostnader		-2 266 339	-1 369 200
Rörelseresultat		-834 156	96 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 647	-231 410
Summa finansiella poster		-175 492	-231 294
Resultat efter finansiella poster		-1 009 648	-135 126
Årets resultat		-1 009 648	-135 126

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	23 695 276	23 936 018
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 695 276	23 936 018
Summa anläggningstillgångar		23 695 276	23 936 018
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 758	3 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	39 927	23 857
Summa kortfristiga fordringar		43 685	27 326
<i>Kassa och bank</i>	11	492 067	2 587 673
Summa omsättningstillgångar		535 752	2 614 999
SUMMA TILLGÅNGAR		24 231 028	26 551 017




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		14 094 247	14 094 247
Kapitaltillskott/överkursfond		1 748 280	1 748 280
Underhållsfond		100 765	922 393
Summa bundet eget kapital		15 943 292	16 764 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		385 003	-301 500
Årets resultat		-1 009 648	-135 126
Summa fritt eget kapital		-624 645	-436 626
Summa eget kapital		15 318 647	16 328 294
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	8 505 000	9 930 000
Summa långfristiga skulder		8 505 000	9 930 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	100 000	-
Leverantörsskulder		76 679	62 815
Skatteskulder		3 298	2 906
Övriga skulder		2 457	438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	224 947	226 564
Summa kortfristiga skulder		407 381	292 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 231 028	26 551 017

Ar
AKV
OL
MM

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	-834 156	96 169
Avskrivningar	240 742	211 461
	-593 414	307 630
Erhållen ränta	155	116
Erlagd ränta	-175 647	-231 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-768 906	76 336
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-16 359	11 188
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	14 659	-214 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-770 606	-127 180
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kapitaltillskott	-	1 748 280
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 756 767
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-8 487
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-1 325 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 325 000	-
Årets kassaflöde	-2 095 606	-135 667
Likvida medel vid årets början	2 587 673	2 723 340
Likvida medel vid årets slut	492 067	2 587 673

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Handwritten signatures and initials:

 Ad K
 O
 MM

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	133 år
Standardförbättringar	20 år
Balkonger	50 år

Handwritten signatures and initials:
A. A. A.
OK
MM

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 342 834	1 342 836
Hyror bostäder	79 344	78 636
Summa	1 422 178	1 421 472

Not 2 Övriga rörelseintäkter

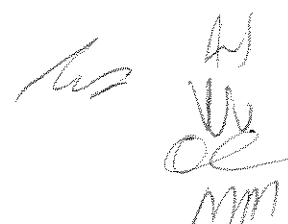
	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	5 588	6 657
Övriga intäkter	4 417	6 450
Försäkringsersättningar	-	30 789
Summa	10 005	43 896

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	5 960	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 353	13 188
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 078
Värme, installationer	2 244	10 624
Ventilation, installationer	26 481	-
Ei, installationer	10 565	51 904
Huskropp	1 047	3 230
Markytor	21 060	-
Vattenskador	-	54 282
Summa	74 710	134 306

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
VA & sanitet, installationer	-	246 543
Huskropp, balkonger	-	24 444
Huskropp, dränering	1 118 628	-
Summa	1 118 628	270 987



 AS
 VV
 OL
 MM

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	39 450	38 040
Fastighetsförvaltning	67 160	65 051
OVK	18 694	21 365
Besiktningkostnader	2 063	-
Gångbanerenshållning	7 336	7 337
Snöröjning	6 251	6 251
Serviceavtal	9 366	7 414
Förbrukningsinventarier	14 251	-
Förbrukningsmaterial	9 412	7 857
Övriga utgifter för köpta tjänster	582	4 048
El	39 114	29 847
Uppvärmning	331 844	300 699
Vatten och avlopp	68 689	67 821
Avfallshantering	43 635	43 008
Fastighetsförsäkring	9 803	11 029
Systematiskt brandskyddsarbete	15 212	14 527
Kabel-TV	23 570	23 044
Summa	706 432	647 338

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kostnader för transportmedel	1 060	-
Frakter och transporter	-	832
Kontorsmateriel och trycksaker	203	-
Tele och post	1 650	1 650
Förvaltningskostnader	64 979	57 795
Revision	15 000	9 938
Bankkostnader	718	736
IT-tjänster	475	388
Övriga externa tjänster	1 000	3 125
Övriga externa kostnader	1 736	1 535
Summa	86 821	75 999

Not 7 Arvoden

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	19 250	22 150
Övriga arvoden	10 430	-
Summa	29 680	22 150
Sociala avgifter	9 326	6 959
Summa	39 006	29 109

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] AJA
 OC
 NMM

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	240 742	211 461
Summa	240 742	211 461

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 312 741	16 992 794
-Standardförbättringar	-	1 563 180
-Mark	6 116 806	6 116 806
	26 429 547	24 672 780
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Balkonger	-	1 756 767
	-	1 756 767
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	26 429 547	26 429 547
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 493 529	-2 282 068
	-2 493 529	-2 282 068
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-240 742	-211 461
	-240 742	-211 461
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 734 271	-2 493 529
Redovisat värde	23 695 276	23 936 018
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 578 470	15 202 696
Mark	6 116 806	6 116 806
Standardförbättringar	-	2 616 516
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 400 000	30 400 000
Totalt taxeringsvärde	30 400 000	30 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>17 200 000</i>	<i>17 200 000</i>





Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	17 591	-
Övriga förutbetalda kostnader	22 336	23 857
	39 927	23 857

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	492 067	2 587 673
	492 067	2 587 673

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	100 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	400 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 105 000	9 930 000
	8 605 000	9 930 000

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	8 605 000	9 930 000
Summa	8 605 000	9 930 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,54%	2018-09-28	1 985 000	-	-	1 985 000
SEB	1,23%	2020-09-28	2 270 000	-	-	2 270 000
SEB	1,66%	2022-09-28	5 675 000	-	1 325 000	4 350 000
			9 930 000	-	1 325 000	8 605 000

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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	29 438	29 109
Upplupna räntekostnader	1 611	1 261
Förutbetalda intäkter	112 323	93 952
Upplupna driftskostnader	55 070	43 003
Upplupna revisionsarvoden	12 500	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 005	49 239
	224 947	226 564

Handwritten signatures:
AKB
OC
MM

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	11 600 000	11 600 000
Summa ställda säkerheter	11 600 000	11 600 000

Not 16 Händelser efter balansdagen

Föreningen har efter balansdagen upplåtit den sista hyresrätten till bostadsrätt vilket kommer att påverka kassaflödet positivt under 2018.

Underskrifter

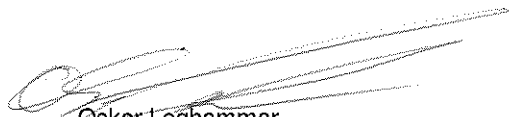
Malmö 2018 - 04-27



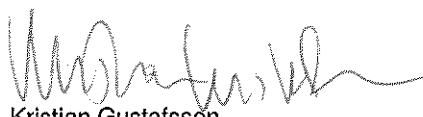
Marija Marjanovic



Alexander Von Schuppler



Oskar Leghammar

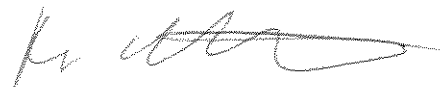


Kristian Gustafsson



Tobias Odenman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04-27
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ballongfararen, org.nr 769606-6781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ballongfararen 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Ballongfararen för 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

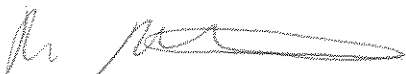
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö 2018-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

