

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Bjäre

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Bjäre

716407-3590

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

5 PS
OE PM
AL CN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bjäre, 716407-3590, 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 1986-02-14. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2011-09-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>			<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Fredrik Söderstedt		Ordförande	2019
Bengt Widén	avgick 2017-12-08	Ledamot	2018
Janet Nordqvist		Ledamot	2018
Emelie Moltzer		Ledamot	2019
Alexander Gamelius	inträde 2017-12-08	Ledamot	2018
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Catharina Christoffersson		Suppleant	2018
Niklas Wernberg		Suppleant	2018
Alexander Gamelius	avgick 2017-12-08	Suppleant	2018
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Ernst & Young AB		Auktoriserad revisor	2018
Barbro Rydenius		Föreningsvald revisor	2018
<i>Revisorssuppleanter</i>			
Ann Svensson		Revisorssuppleant	2018
<i>Valberedning</i>			
Joakim Lundqvist		Sammanställande	2018
Kevin Benn			2018

Firmateckning

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

FS
C
AG
VN

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bjäre 13 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 27 A-F.

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 46 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	17	19	9	3

Total tomtarea: 3105 kvm

Total bostadsarea: 4136 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE 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 140 461 kr och planerat underhåll för 427 208 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 2017-11-06 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för 2017, 722 000 kr för kommande underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat markomläggning vid nedfart till garage.

Händelser under året

För att underhålla vår innergård har vi under året fogat om Ölandsstenarna på våra uteplatser, beskurit syrenerna och träden mot grannfastigheten och köpt in nya och fler utemöbler. Vi har bytt porttelefoner och svarsapparater i alla lägenheter och infört taggar för att öka säkerheten. Båda torkrummen i tvättstugorna har blivit renoverade och fått klinkers på golven och vi har införskaffat nya torktumlare.

Resultatet från förra årets radonmätning är klar och alla värden är under gränsvärdena. Inga åtgärder behöver vidtas. Vi har bytt teknisk förvaltare från Bredablick Förvaltning till Lars H i Skåne. Föreningen har även haft förmånen att sänka månadsavgifterna med 3 %.

Även i år har vi haft trevligt mingel på takterrassen och barnkalas med föreställningen Nasse hittar en stol. Vi hoppas på fler trevliga sammankomster och fortsatt god gemenskap i vår förening genom trevliga städdagar och andra aktiviteter.

Fredrik Söderstedt, ordförande Brf Bjäre

RS
L
AK JN

RS
M M
H M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 April 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	2 954	3 002	3 105	3 020	3 019
Resultat efter finansiella poster	-50	34	387	250	-397
Årets resultat exkl avskrivningar	490	564	915	-	-
Avsättning till underhållsfond	-722	-400	-400	-400	-160
Anspråkstagande av underhållsfond	427	315	174	113	429
Resultat efter fondförändringar	-345	-51	161	-37	-127
Totalt eget kapital	25 642	25 691	23 311	22 923	22 674
Balansomslutning	40 747	42 055	40 375	40 205	40 791
Soliditet %	63	61	58	57	56
Likviditet %	366	451	306	192	146
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	653	656	667	667	667
Bostadshyra kr / kvm	1 013	918	999	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	337	338	330	286	324
Ränta, kr / kvm	68	73	75	128	155
Snittränta (%)	1,95	1,91	1,88	-	-
Underhållsfond, kr / kvm	221	149	129	74	5
Lån, kr / kvm	3 509	3 804	3 984	4 020	4 194

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan, dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna sänktes med 3 %.

Överlåtelser

Under 2017 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 71 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
E.ON	Ei-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
OTIS	Serviceavtal hissar
Kone	Serviceavtal garageport
Skånska Högtrycksspolarna	Serviceavtal stammar

ES
AM
AM

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	24 943 364	618 782	95 399	33 849
Disposition enligt föreningsstämma			33 849	-33 849
Avsättning till underhållsfond		722 000	-722 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-427 208	427 208	
Årets resultat				-49 722
Vid årets slut	24 943 364	913 574	-165 544	-49 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	129 248
Årets resultat före fondförändring	-49 722
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-722 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	427 208
Summa över/underskott	-215 266

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-215 266**

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

ES
AK UN

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 918 001	2 987 954
Övriga rörelseintäkter	2	35 652	14 155
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 953 653	3 002 109
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 960 651	-1 933 002
Övriga externa kostnader	6	-159 817	-145 839
Personalkostnader	7	-62 401	-61 946
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-539 548	-530 635
Summa rörelsekostnader		-2 722 417	-2 671 422
Rörelseresultat		231 236	330 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 253	4 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-283 211	-301 059
Summa finansiella poster		-280 958	-296 838
Resultat efter finansiella poster		-49 722	33 849
Årets resultat		-49 722	33 849

G RS
DE PM
SK ON

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	11	37 696 063	38 235 611
Summa materiella anläggningstillgångar		37 696 063	38 235 611
Summa anläggningstillgångar		37 696 063	38 235 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 515	40 191
Övriga fordringar		14 583	12 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	65 805	38 408
Summa kortfristiga fordringar		117 903	90 707
Kassa och bank	13	2 932 749	3 728 486
Summa omsättningstillgångar		3 050 652	3 819 193
SUMMA TILLGÅNGAR		40 746 715	42 054 804

✓ PS
 PR PM
 AH JW

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		24 943 364	24 943 364
Underhållsfond		913 574	618 782
Summa bundet eget kapital		25 856 938	25 562 146
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-165 544	95 400
Årets resultat		-49 722	33 849
Summa fritt eget kapital		-215 266	129 249
Summa eget kapital		25 641 672	25 691 395
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	14 269 147	15 513 147
Summa långfristiga skulder		14 269 147	15 513 147
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	244 000	244 000
Leverantörsskulder		143 311	135 955
Skatteskulder		6 688	3 754
Övriga skulder		26 900	52 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	414 997	414 126
Summa kortfristiga skulder		835 896	850 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 746 715	42 054 804

S RS

 Ah AM

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	231 236	330 687
Avskrivningar	539 548	530 635
	<u>770 784</u>	<u>861 322</u>
Erhållen ränta	2 253	4 221
Erlagd ränta	-283 211	-301 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>489 826</u>	<u>564 484</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-27 197	46 730
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-14 366	42 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>448 263</u>	<u>654 073</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	2 346 800
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-118 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>2 227 950</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 244 000	-744 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-1 244 000</u>	<u>-744 000</u>
Årets kassaflöde	<u>-795 737</u>	<u>2 138 023</u>
Likvida medel vid årets början	<u>3 728 486</u>	<u>1 590 463</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 932 749</u>	<u>3 728 486</u>

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

6
RS
OR
AM
AK
ON

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:

Byggnad

63 år

Markanläggningar

10 år

S P
P
M
H M

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	2 614 914	2 630 240
Hyror bostäder	135 687	187 352
Hyror p-platser/garage	166 600	169 162
Övriga objekt	800	1 200
Summa	2 918 001	2 987 954

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	2 040	2 805
Överlåtelseavgifter	3 348	5 540
Övriga intäkter	5 659	5 810
Försäkringsersättningar	24 605	-
Summa	35 652	14 155

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	-	753
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	14 614
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 468	6 157
Övrigt, gemensamma utrymmen	-7 527	29 123
VA & sanitet, installationer	2 487	7 466
Värme, installationer	22 461	10 773
Ventilation, installationer	5 875	64 946
EI, installationer	1 289	3 260
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 705
Hiss	37 195	9 965
Huskropp	38 374	11 524
Markytor	9 206	2 474
P-platser/garage	16 411	-
Vattenskador	3 222	56 754
Summa	140 461	221 514

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	117 583	125 469
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	205 125	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	57 000	186 375
VA & sanitet, installationer	47 500	3 375
Summa	427 208	315 219

CS
P
Ah N

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	80 190	77 652
Fastighetsförvaltning	192 120	204 250
Städning	-	3 947
OVK	-	5 491
Besiktningskostnader	1 473	-2 063
Bevakningskostnader	3 738	-
Gångbanerenshållning	-	1 250
Snöröjning	22 172	15 760
Serviceavtal	13 089	8 762
Förbrukningsinventarier	21 165	-
Förbrukningsmaterial	31 983	18 467
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 106	4 916
El	75 278	79 815
Uppvärmning	614 708	631 328
Vatten och avlopp	108 325	122 697
Avfallshantering	88 269	71 582
Fastighetsförsäkring	31 807	38 792
Systematiskt brandskyddsarbete	5 751	6 638
Kabel-TV	30 064	38 522
Internet	67 744	68 064
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	399
Summa	1 392 982	1 396 269

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 481	-
Kontorsmateriel och trycksaker	20	1 888
Tele och post	4 563	4 296
Förvaltningskostnader	106 516	104 049
Revision	16 000	10 500
Bankkostnader	-	973
IT-tjänster	5 904	1 128
Övriga externa tjänster	18 750	15 013
Övriga externa kostnader	2 583	7 992
Summa	159 817	145 839

5
DR PS
EM
AG N

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	44 800	44 300
Föreningsvald revisor	4 000	3 500
Summa	48 800	47 800
Sociala avgifter	13 601	14 146
Summa	62 401	61 946

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	527 663	527 664
Markanläggningar	11 885	2 971
Summa	539 548	530 635

Not 9 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 248	4 144
Ränteintäkter skattekonto	5	77
Summa	2 253	4 221

Not 10 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader fastighetslån	283 211	301 059
Summa	283 211	301 059

RS
AK JN

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	37 886 437	37 886 437
-Mark	6 328 000	6 328 000
-Markanläggningar	118 850	-
	<u>44 333 287</u>	<u>44 214 437</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-	118 850
	<u>-</u>	<u>118 850</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	44 333 287	44 333 287
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 094 705	-5 567 041
-Markanläggningar	-2 971	-
	<u>-6 097 676</u>	<u>-5 567 041</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-527 663	-527 664
-Årets avskrivning på markanläggning	-11 885	-2 971
	<u>-539 548</u>	<u>-530 635</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 637 224	-6 097 676
 Redovisat värde	37 696 063	38 235 611
<i>Varav</i>		
Byggnader	31 264 069	31 791 732
Mark	6 328 000	6 328 000
Markanläggningar	103 994	115 879
 Taxeringsvärden		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	918 000	918 000
Totalt taxeringsvärde	64 918 000	64 918 000
<i>Varav byggnader</i>	32 918 000	32 918 000

S PS
 PM
 Ah JW

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	40 175	-
Övriga förutbetalda kostnader	25 630	38 408
	65 805	38 408

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 932 749	3 728 486
	2 932 749	3 728 486

Not 14 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	244 000	244 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	976 000	976 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	13 293 147	14 537 147
	14 513 147	15 757 147

Not 15 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	14 513 147	15 757 147
Summa	14 513 147	15 757 147

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,20 %	2018-03-05	4 513 667	-	1 000 000	3 513 667
Handelsbanken	1,20 %	2018-04-03	1 835 980	-	150 000	1 685 980
Swedbank	3,41 %	2018-04-27	2 907 500	-	94 000	2 813 500
Handelsbanken	1,77 %	2019-12-01	6 500 000	-	-	6 500 000
			15 757 147	-	1 244 000	14 513 147

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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 505	58 219
Upplupna räntekostnader	3 045	4 213
Förutbetalda intäkter	232 472	223 379
Upplupna driftskostnader	97 178	103 618
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 797	10 697
	414 997	414 126

ES
AK
AK

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 015 000	19 015 000
Summa ställda säkerheter	19 015 000	19 015 000

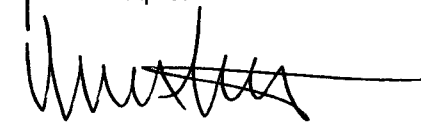
Underskrifter

Malmö 2018-4-3


Fredrik Söderstedt


Janet Nordqvist


Emelie Moltzer


Alexander Gamelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-07-06


Erik Mauritzson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor


Barbro Rydenius
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bjäre, org.nr 716407-3590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjäre 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 samt 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 6/4 2018

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Barbro Rydelius
Föreningsrevisor

Vi ser om ditt hus.

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

