

**Brf Sördalen**  
Org. nr 769623-2029

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

### Innehåll

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Kassaflödesanalys
- Noter
- Revisionsberättelse

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.  
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Spara din årsredovisning, du kan behöva den vid försäljning eller i kontakt med din bank.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika kommun vars ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2011-05-24 och äger fastigheten Säfsen 2:437 i Ludvika kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2013-04-15. Föreningen innehåller 19 timmerstugor med bostadsrätt.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
2 rum och kök/storstuga	15	54
2 rum och kök/storstuga	4	57
Totalt:	19	1 038

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-05-24.

Årsavgifterna höjdes senast 2017-01-01 med 10 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om en höjning med 10 % from 2018-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 762 kr/m<sup>2</sup>.

Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med Säfsen Resort AB t.o.m. 2017-12-31 till en kostnad av 73 978 kr/år som indexregleras. Avtalet är förnyat t.o.m. 2018-12-31 för en kostnad av 75 458 kr/år.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Säfsen Resort AB t.o.m. 2017-12-31 till en kostnad av 41 744 kr/år som indexregleras. Avtalet är förnyat t.o.m. 2018-12-31 för en kostnad av 42 579 kr/år.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-13. I stämman deltog 7 medlemmar.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

Marinette Melin	Ordförande
Niklas Jonsson	Sekreterare
Magdalena Carlén	Ledamot
Lena Bergman	Ledamot
Eric Skytt	Ledamot, Säfsen Resort AB
Mats Wennberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Styrelsen kan kontaktas genom Eric Skytt, Säfsen Resort AB.

Firmatecknare har varit Marinette Melin, Niklas Jonsson, Magdalena Carlén och Lena Bergman, att två i förening teckna föreningens firma.

Revisor har varit PwC med Stefan Bengtsson som huvudansvarig revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årets underhåll:

Mindre underhållsarbeten.  
Tagit fram en underhållsplan.

#### Planerat underhåll:

Målning av fasader.  
Fiberindragning i stugorna.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 30 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 1 (0) lägenhetsöverlåtelse skett.

### Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	721	654	654	654	236
Resultat efter finansiella poster, tkr	-74	-146	-136	-158	-30
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	693	630	630	630	630
Yttre fond kr/kvm	37	19	9	0	0
Lån kr/kvm	7 848	7 940	8 031	8 123	8 214
Soliditet %	67	67	67	67	67
Likviditet i %	133	105	100	93	95
Genomsnittlig skuldränta i %	2,42	2,6	2,9	3,4	4,2

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 395 000	0	19 266	-342 769	-145 944
2016 års resultat				-145 944	145 944
2016 års avsättning yttre fond enl. disp. ÅR 2016			9 633	-9 633	
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			9 633	-9 633	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			0	0	
Årets resultat					-73 926
Belopp vid årets slut	17 395 000	0	38 532	-507 979	-73 926

CA

## Resultatdisposition

*Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	-498 346
Årets resultat	-73 926
Reservering till yttre fond enligt stadgar	-9 633
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	0
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-581 905</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-581 905</b>
--------------------------------	-----------------

<i>Underskott efter avsättning och omföring av yttre fond</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Årets resultat</i>	-73 926	-145 944
<i>Avsättning till yttre fond enligt stadgar</i>	-9 633	-9 633
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>	0	0
<b>Årets underskott</b>	<b>-83 559</b>	<b>-155 577</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	720 808	654 211
Summa rörelseintäkter		<u>720 808</u>	<u>654 211</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 3	-327 025	-308 276
Övriga externa kostnader	Not 4	-14 052	-14 863
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 755	-4 758
Avskrivningar	Not 6	-254 677	-254 677
Summa rörelsekostnader		<u>-597 509</u>	<u>-582 574</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>123 300</b>	<b>71 636</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-197 226	-217 581
Summa finansiella poster		<u>-197 226</u>	<u>-217 580</u>
<b>Resultat efter finansiella poster / före skatt</b>		<b>-73 926</b>	<b>-145 944</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-73 926</b>	<b>-145 944</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	<u>24 802 542</u>	<u>25 057 219</u>
		24 802 542	25 057 219
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 802 542</b>	<b>25 057 219</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	376 924	205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>19 137</u>	<u>29 743</u>
		396 061	29 948
<i>Kassa och bank</i>	Not 12	<u>8 347</u>	<u>261 179</u>
		8 347	261 179
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>404 408</b>	<b>291 127</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 206 950</b>	<b>25 348 346</b>

Ⓢ

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		17 395 000	17 395 000
Yttre underhållsfond		38 532	19 266
		<u>17 433 532</u>	<u>17 414 266</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-507 979	-342 769
Årets resultat		-73 926	-145 944
		<u>-581 905</u>	<u>-488 713</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 851 627</b>	<b>16 925 553</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>8 051 250</u>	<u>8 146 250</u>
		8 051 250	8 146 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		95 000	95 000
Leverantörsskulder		75 975	60 292
Aktuella skatteskulder		48 164	48 164
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 111	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>81 823</u>	<u>73 087</u>
		304 073	276 543
<b>Summa skulder</b>		<b>8 355 323</b>	<b>8 422 793</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 206 950</b>	<b>25 348 346</b>

R

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	123 300	71 636
Avskrivningar	254 677	254 677
Erhållen ränta	0	1
Erlagd ränta	-197 226	-217 581
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>180 751</b>	<b>108 733</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	11 036	30 970
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	27 530	50 839
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>219 317</b>	<b>190 542</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	-95 000	-95 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-95 000</b>	<b>-95 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>124 317</b>	<b>95 542</b>
<b>Likvida medel vid årets början (bank + betaltjänstkonton)</b>	<b>261 179</b>	<b>165 637</b>
<b>Likvida medel vid årets slut (bank + betaltjänstkonton)</b>	<b>385 496</b>	<b>261 179</b>



## **Noter**

---

### **Not 1**

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,0%

#### **Fordringar samt övriga tillgångar och skulder**

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens stadgar. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 7 687 per hus.

#### **Statlig inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

RL

Noter	2017	2016
<b>Not 2 Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	719 688	654 204
Övriga intäkter	1 120	7
	<u>720 808</u>	<u>654 211</u>
<b>Not 3 Drift</b>		
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	86 480	63 840
Löpande underhåll	10 742	20 786
Taxebundna kostnader:		
VA/EI	70 645	76 259
Sophämtning	54 130	48 426
Fastighetsavgift/skatt	24 082	24 082
Förvaltningskostnader	41 740	40 926
Övriga driftskostnader	39 206	33 957
	<u>327 025</u>	<u>308 276</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	202	0
Extern revision	12 500	12 500
Övriga externa kostnader	1 350	2 363
	<u>14 052</u>	<u>14 863</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Löner och ersättningar	1 755	4 758
	<u>1 755</u>	<u>4 758</u>
Föreningen har inga anställda		
<b>Not 6 Avskrivningar</b>		
Avskrivningar byggnader och ombyggnader	254 677	254 677
	<u>254 677</u>	<u>254 677</u>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	196 969	-921
Övriga finansiella kostnader	257	218 502
	<u>197 226</u>	<u>217 581</u>

(

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 467 737	25 467 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 467 737	25 467 737
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-787 781	-533 104
Årets avskrivningar	-254 677	-254 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 042 458	-787 781
Ingående anskaffningsvärde mark	377 263	377 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	377 263	377 263
<b>Bokfört värde</b>	<b>24 802 542</b>	<b>25 057 219</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	2 223 000	2 223 000
Mark	988 000	988 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>3 211 000</b>	<b>3 211 000</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	-225	205
Betaltjänstkonto	377 149	0
	<b>376 924</b>	<b>205</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald fastighetsförsäkring	19 137	18 757
Upplupen intäkt månadsavgifter	0	10 986
	<b>19 137</b>	<b>29 743</b>
<b>Not 12 Kassa och Bank</b>		
Bank	8 347	261 179
	<b>8 347</b>	<b>261 179</b>

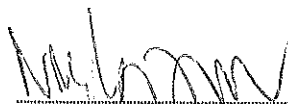
62

Noter			2017-12-31	2016-12-31		
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		17 395 000	0	19 266	-342 769	-145 944
2016 års resultat					-145 944	145 944
2016 års avsättning yttre fond enl. disp. ÅR 2016				9 633	-9 633	
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan				9 633	-9 633	
Årets resultat						-73 926
<b>Belopp vid årets slut</b>		<b>17 395 000</b>	<b>0</b>	<b>38 532</b>	<b>-507 979</b>	<b>-73 926</b>
<b>Not 14</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld	
	Swedbank hypotek 2853934236	4,07%	2018-06-27	2 850 000	2 850 000	
	Swedbank hypotek 2853934269	2,29%	2019-06-05	2 850 000	2 850 000	
	Swedbank hypotek 2853934327	0,56%	2018-01-27	2 446 250	2 541 250	
				8 146 250	8 241 250	
	Kortfristig del av långfristig skuld			95 000	95 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>8 051 250</b>	<b>8 146 250</b>	
	Beräknad amortering under de närmaste 5 åren		475 000			
	5 296 250 kr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.					
<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>					
	Övriga kortfristiga skulder			3 111	0	
				<b>3 111</b>	<b>0</b>	
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Förutbetalda hyror och avgifter			38 091	29 285	
	Upplupna räntekostnader			31 232	31 302	
	Upplupet revisionsarvode			12 500	12 500	
				<b>81 823</b>	<b>73 087</b>	
<b>Not 17</b>	<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
	Uttaga fastighetsinteckningar			8 550 000	8 550 000	
	Ställda fastighetsinteckningar			8 550 000	8 550 000	

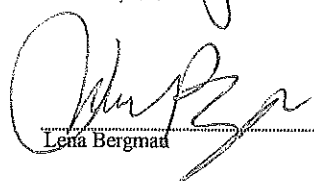
Brf Sördalen  
Org.nr. 769623-2029


Fredriksberg den 12/5 2018

  
Marinette Melin


  
Niklas Jönsson

  
Magdalena Carlén

  
Lena Bergman

  
Eric Skytt

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9/5 2018

  
Stefan Bengtsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sördalen, org.nr 769623-2029

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sördalen, 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 uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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.

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 revisionsssed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet 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 ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Ludvika 2018-05-09



Stefan Bengtsson  
Auktoriserad revisor