

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klyvaren 2 i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2010-08-16.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Klyvaren 2 i Västerås som byggdes 2012.

På fastigheten finns ett flerbostadshus med två trappuppgångar.

Föreningens 38 bostäder fördelar sig enligt följande:

7 lgh.	2 r o k	42-68 m ²
20 lgh.	3 r o k	74-94 m ²
9 lgh.	4 r o k	95-109 m ²
2 lgh.	5 r o k	126-129 m ²

Lägenhetsyta: 3 271 m²

Inom föreningen finns 45 parkeringsplatser varav 27 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen till och med 2017-03-31. Från och med 2017-04-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i IF Försäkring.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av LT Konsult. Föreningen har avtal med Telia beträffande bredbandsuppkoppling och Protect You beträffande nycklar och service av passersystem. Föreningen har även tecknat ett avtal med Mälarenergi beträffande fjärrövervakning av värme- och fläktsystem.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Byte av garagebelysning till LED.

Styrelsen har en underhållsplan som har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens underhållsplan. Årets avsättning uppgår till 178 000 kr.

Handwritten initials: JS, SH

Med hänsyn till byggnadens låga ålder bedöms inga större underhållsåtgärder vidtagas de närmsta åren.

Inom de närmsta fem åren planeras spolning av avloppssystemet, översyn gräsmattor och buskar samt översyn fläktsystem, inklusive OVK-besiktning.

De två ventilationsfläktar vi har (en per trappuppgång) har nu larmmässigt kopplats till Mälarenergis driftcentral. Det gör att eventuella driftsproblem upptäcks där. Sedan tidigare är redan värmesystemet och varmvattensystem kopplat till driftcentralen.

Garantin har under året gått ut mot PEAB, men vi har två garantipunkter som inte reglerats än. Det ena gäller balkongläckaget högst upp Råsegelgatan 2 samt fasadproblem mot trottoaren. Bägge ska enligt PEAB slutföras när värmen kommer åter våren 2018. Under garantitiden hanterade PEAB serviceavtal med Kone Hissar, men nu har vi tecknat ett eget serviceavtal med Kone.

Under hösten har vi genomfört en enkät för att efterfråga behovet av laddplatser för elbilar.

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 16 323 611 kr. Ekonomin är god. Vi har under 2017 amorterat 1 000 000 kr extra. Av våra tre lån som fanns från början har vi omförhandlat två till bra ränta. Det tredje kan omförhandlas först 2018.

Under året har föreningen totalt amorterat 1 295 560 kr.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2017 men med en avgiftsfri månad för januari 2017. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2018 samt en avgiftsfri månad för januari 2018. Årsavgifterna uppgår till kronor 487kr/kvm.

Övergången till K2-regelverket påverkade bland annat de årliga avskrivningarnas storlek. Föreningen tillämpade tidigare progressiv avskrivningsmetod om 100 år för byggnaden. Den nya tillämpningen innebar linjär avskrivning om 120 år. Avskrivningskostnaderna, som inte är några vekligna transaktioner utan endast bokföringsmässiga poster, uppgick under 2017 till 631 226 kr. Årets resultat uppgår, trots avskrivningskostnaderna, till 74 544 kr. Konsekvensen av avskrivningarnas storlek kan i framtiden bli att föreningen redovisar underskott, som är helt försvarligt med beaktande av föreningens kassaflöde och stora egna kapital.

En elutredning har genomförts för att reda ut kostnadsfördelning av den gemensamma elen för garage, innergård och centrala garagefläkten. Det har visat sig att den elen är dragen till elcentralen för Brf Klyvaren och svår att koppla om. Undermätning finns nu för korrekt debitering. Medför för oss en extrakostnad på ca 14.000 kr per år.

Föreningens ekonomi är god och budgeten för år 2018 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation: Styrelsen har under året skickat ut fem informationsblad till medlemmarna.

Föreningen har egen hemsida, www.hsb.se/malardalen/klyvaren-2, och e-postadress, klyvaren2@gmail.com.

Inga medlemsaktiviteter har arrangerats under året.



Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17 i lokalen Arken i Viksängskyrkan. På stämman deltog 22 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 54 (56) medlemmar. Under året har 5 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan Berglund	ordförande
Lars Sjöström	sekreterare
Sanam Mosa	ledamot
Christine Broomé	suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Jan Berglund, Sanam Mosa och suppleanten Christine Broomé.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft möte med Mälarenergi angående laddstolpar och solpaneler. Kvarterets Klyvarföreningar har haft två ordförandemöten för att hantera gemensamma frågor. Extra medlemsmöte har hållits för att informera om möjligheten till laddstolpar.

Firmatecknare har varit styrelsen samt dess ledamöter, två i förening.

Revisor har varit Borevision AB.

Valberedningen har varit Bo Josefsson och Kjell Axelsson. Sammankallande har varit Bo Josefsson.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	1 914	1 945	1 970	1 921	1 870
Resultat efter finansiella poster tkr	122	263	118	-10	433
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	86%	85%	84%	84%	84%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	487	487	487	487	489
Bankskuld kr/m ²	4 990	5 386	5 750	5 776	5 793
Räntekostnader kr/m ²	74	86	129	161	166
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	22%	23%	31%	31%	31%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	54	50	31	31	30


XS
SM

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 209 402	50 170 598	539 630	117 510	262 553
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				262 553	-262 553
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			178 000	-178 000	
Årets resultat					121 806
Belopp vid årets slut	49 209 402	50 170 598	717 630	202 063	121 806

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	380 063
Disposition ur UH-fond	-
Avsatt till UH-fond	- 178 000
Årets resultat	<u>121 806</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	323 869

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 323 869

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 717 630 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -56 194 kr.

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

Handwritten initials:
Sny JS ds

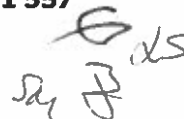
Brf Klyvaren 2 i Västerås

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 914 237	1 944 926
Summa rörelseintäkter		1 914 237	1 944 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-845 587	-700 079
Övriga externa kostnader	Not 4	-20 004	-17 479
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-55 502	-52 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-631 226	-631 226
Summa rörelsekostnader		-1 552 319	-1 400 817
Rörelseresultat		361 918	544 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 026	116
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-241 138	-281 672
Summa finansiella poster		-240 112	-281 556
Årets resultat		121 806	262 553

LS
SH

Brf Klyvaren 2 i Västerås

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	<u>115 681 035</u>	<u>116 312 261</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		115 681 035	116 312 261
Summa anläggningstillgångar		115 681 035	116 312 261
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	893 718	1 425 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>62 983</u>	<u>59 678</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		956 701	1 484 906
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 11	451 026	494 390
Summa omsättningstillgångar		1 407 727	1 979 296
SUMMA TILLGÅNGAR		117 088 762	118 291 557



 S
 JKS
 SJ

Brf Klyvaren 2 i Västerås

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 12	
Medlemsinsatser	99 380 000	99 380 000
Fond för yttre underhåll	717 630	539 630
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>100 097 630</u>	<u>99 919 630</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	202 063	117 510
Årets resultat	121 806	262 553
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>323 869</u>	<u>380 063</u>
Summa eget kapital	<u>100 421 499</u>	<u>100 299 693</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>16 022 419</u>	<u>17 380 381</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	301 192	238 790
Leverantörsskulder	135 092	193 149
Skatteskuld	25 800	12 900
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>644 845</u>	<u>611 483</u>
Summa skulder	<u>16 667 264</u>	<u>17 991 864</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>117 088 762</u>	<u>118 291 557</u>

Brf Klyvaren 2 i Västerås**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år.

En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,84

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

54
G
J
L


Brf Klyvaren 2 i Västerås

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 460 228	1 592 976
Hyror	309 600	309 900
Övriga avgifter	41 901	36 595
Övriga intäkter	104 108	5 455
Bruttoomsättning	<u>1 915 837</u>	<u>1 944 926</u>
Hysesbortfall	-1 600	0
	1 914 237	1 944 926
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	160 614	141 692
Reparationer	46 491	669
El	106 820	97 459
Uppvärmning	139 148	143 091
Vatten	41 170	37 451
Sophämtning	79 965	78 455
Övriga avgifter	32 466	36 381
Förvaltningskostnader	42 900	48 874
Fastighetsavgift	12 900	12 900
Övriga driftskostnader	103 112	103 107
Planerat underhåll	80 000	0
	<u>845 587</u>	<u>700 079</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	40	832
Porto och bankavgifter	300	0
Juridiska avgifter	973	497
Revisionskostnad	14 025	12 250
Medlems- och styrelseaktiviteter	2 759	3 000
Övriga kostnader	1 907	900
	<u>20 004</u>	<u>17 479</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 800	42 000
Sociala kostnader	10 702	10 033
	<u>55 502</u>	<u>52 033</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>631 226</u>	<u>631 226</u>
	631 226	631 226
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 026	0
Ränteintäkter skattekonto	0	96
Övriga finansiella intäkter	0	20
	<u>1 026</u>	<u>116</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	239 987	281 452
Räntekostnad skattekonto	138	0
Övriga finansiella kostnader	1 013	220
	<u>241 138</u>	<u>281 672</u>

54
JXS

Brf Klyvaren 2 i Västerås

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	75 290 000	75 290 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 290 000	75 290 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 067 739	-1 436 513
Årets avskrivningar	-631 226	-631 226
Utgående avskrivningar	-2 698 965	-2 067 739
Bokfört värde	72 591 035	73 222 261
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	43 090 000	43 090 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 090 000	43 090 000
Bokfört värde	43 090 000	43 090 000
Summa byggnader och mark	115 681 035	116 312 261
Taxeringsvärde för Klyvaren 2 i Västerås Värdeår 2012		
Byggnad - bostäder hyreshus	49 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	1 290 000	1 290 000
	50 290 000	50 290 000
Mark - bostäder hyreshus	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	0	0
	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde totalt	75 290 000	75 290 000


 sm f ds

Brf Klyvaren 2 i Västerås

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	-22	23 803			
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank	891 064	1 399 436			
Övriga fordringar	2 676	1 989			
	893 718	1 425 228			
Not 11 Kassa och bank					
Bankkonto	451 026	494 390			
	451 026	494 390			
Not 12 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 209 402	50 170 598	539 630	117 510	262 553
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				262 553	-262 553
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsätt. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			178 000	-178 000	
Årets resultat					121 806
Belopp vid årets slut	49 209 402	50 170 598	717 630	202 063	121 806
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788619304	0,53%	2018-04-20	5 643 331	126 668
Nordea Hypotek AB	39788619312	3,00%	2018-04-18	6 135 467	60 228
Nordea Hypotek AB	39788767443	0,37%	2018-05-22	4 544 813	114 296
				16 323 611	301 192
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 022 419
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					14 817 651
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				19 000 000	19 000 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				19 000 000	19 000 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter	10 702	21 121			
Källskatt	0	12 600			
Övriga kortfristiga skulder	1 480	1 480			
	12 182	35 201			
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter	36 607	30 935			
Upplupna räntekostnader	45 862	45 908			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 110	54 600			
	170 579	131 443			
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Brf Klyvaren 2 i Västerås

Noter

2017-12-31

2016-12-31


Västerås, 2018-0403


Sanam Mosa


Jan Berglund


Lars Sjöström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-0410


Joakim Mattsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klyvaren 2, org.nr. 769618-6748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klyvaren 2 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 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. Risker 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.



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 Klyvaren 2 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

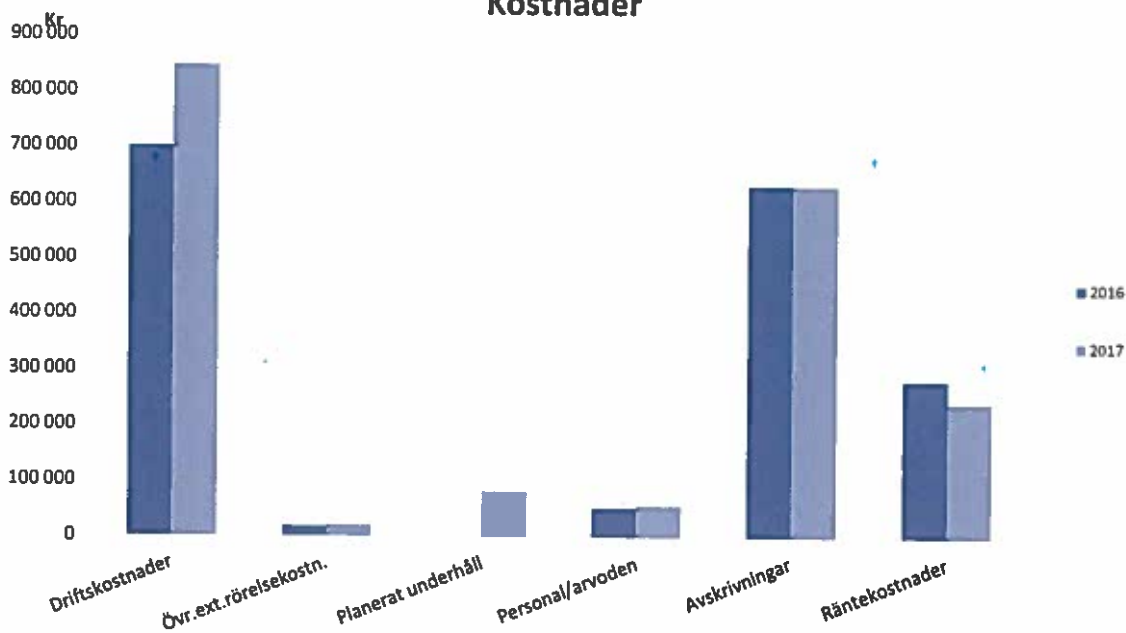
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 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.

Stockholm den 10/14 2017

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Brf Klyvaren 2 i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

