

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF HUNDEN 12

716439-0473

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNINGEN

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Rubrikerna är vanligtvis verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt, förändring i eget kapital och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankbehållning, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som vid gällande regler kan redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Hunden 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006-12-08.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Malmö Hunden 12, Malmö Kommun.
Föreningens gatuadresser: Erik Dahlbergsgatan 5, 211 48 Malmö och Kockumsgatan 10, 211 42 Malmö.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Jan Uvelius	Ordförande	2018
Thomas Nicklasson	Ledamot	2018 avgått pga. flytt
Johanna Berggren	Ledamot	2018
Niclas Johansson	Ledamot	2018
Martin Bråbäck	Ledamot	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Liselotte Herrlander

Valberedning

Jonny Vennström och Johan Albertsson

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Clock Rent har svarat för den tekniska förvaltningen.

h

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Hunden 12 har en tomtareal om 584 kvm.
Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under 1932. Ombildning till bostadsrättsförening ägde rum 2006.
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1932. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av ett fyrvåningshus med källare och vind. Byggnaden består av totalt 17 bostäder. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår till 1,284 kvm bostadsarea. Lokalytan är 301 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken 1 rum och kokvrå

2 stycken 1 rum och kök

3 stycken 2 rum och kök

4 stycken 3 rum och kök

5 stycken 4 rum och kök

1 stycken 5 rum och kök

Föreningen har 2 stycken uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-09. 11 medlemmar var närvarande och 11 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har haft städdagar både vår och höst under 2017.

Utfört underhåll

Bottenstycken på fönster ut mot Kockumsgatan och Erik Dahlbergsgatan har renoverats.

Framtida underhåll

Den del av fönstren som föreningen ansvarar för kommer att slipas kittas och målas om under 2018



Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 26 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 3 stycken överlåtelser under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.
Prisbasbeloppet år 2018 är 45.500 kr (år 2017, 44.800 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes ej under 2017. Årsavgiften är 540 kr/kvm.
Någon avgiftshöjning för 2018 är inte planerad.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	1 222	1 332	1 273	1 337	1 344
Årets resultat	59	- 93	31	9	- 143
Totalt eget kapital	20 535	20 477	20 570	20 539	20 529
Balansomslutning	35 986	35 986	36 190	36 285	36 131
Soliditet, %	57%	57%	57%	57%	57%
Bokfört värde, byggnader och mark	34 546	34 758	34 971	35 183	35 395
Taxeringsv.,byggnader och mark	23 693	23 693	19 507	19 507	19 507
Taxeringsvärde, byggnader	13 633	13 633	12 099	12 099	12 099
Årsavgift, kr/kvm	540	540	540	540	540
Bankskuld	14 979	15 079	15 154	15 154	15 154
Bankskuld, kr/kvm	11 666	11 744	11 802	11 802	11 802
Belåningsgrad, %	63%	64%	78%	78%	78%
Amortering under året	100	100	0	0	40
Räntekostnad, %	2,18%	2,57%	2,96%	2,95%	3,01%
Likvida medel	1 420	1 129	1 202	875	582
Likviditet, %	252%	285%	257%	197%	164%
Kassaflöde, kr/kvm	178	215	153	158	168
Avsättning yttre fond, kr/kvm	112	112	112	112	37

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Bankskuld, kr/kvm = bankskuld / kvm bostadsyta

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

h

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 116 063	388 108	-934 623	-92 885
Disp. enl. stämmobeslut			-92 885	92 885
Ianspråktagande år 2017 av yttre fond		-10 766	10 766	
Avsättning år 2017 yttre fond		178 000	-178 000	
Årets resultat				58 758
Belopp vid årets utgång	21 116 063	555 342	-1 194 742	58 758

Av medlemsinsatser utgör 19 651 231 insatser och 1 464 832 upplåtelseavgift

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 027 508
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-178 000
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	10 766
Årets resultat	58 758
Till stämmans förfogande	-1 135 984

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 135 984
------------------------------------------	-------------------

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

h

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 221 600	1 332 446
Summa rörelseintäkter		1 221 600	1 332 446
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-548 573	-751 689
Övriga externa kostnader	6	-28 125	-27 600
Personalkostnader	7	-49 939	-49 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-212 209	-212 209
Summa rörelsekostnader		-838 846	-1 041 437
Rörelseresultat		382 754	291 009
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 794	4 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 790	-388 835
Summa finansiella poster		-323 996	-383 894
Resultat efter finansiella poster		58 758	-92 885
Årets resultat		58 758	-92 885

h

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	34 546 269	34 758 478
Summa materiella anläggningstillgångar		34 546 269	34 758 478
Summa anläggningstillgångar		34 546 269	34 758 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	0	79 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 665	19 526
Summa kortfristiga fordringar		19 665	98 617
<i>Kassa och bank</i>		1 419 629	1 128 882
Summa omsättningstillgångar		1 439 294	1 227 499
SUMMA TILLGÅNGAR		35 985 563	35 985 977

h

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 116 063	21 116 063
Fond för yttre underhåll		555 342	388 108
Summa bundet eget kapital		21 671 405	21 504 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 194 742	-934 623
Årets resultat		58 758	-92 885
Summa fritt eget kapital		-1 135 984	-1 027 508
Summa eget kapital		20 535 421	20 476 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,13	14 878 724	14 978 720
Summa långfristiga skulder		14 878 724	14 978 720
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	99 996	99 996
Leverantörsskulder		77 937	54 894
Skatteskulder		69 285	68 486
Övriga skulder		105 723	104 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	218 477	203 154
Summa kortfristiga skulder		571 418	530 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 985 563	35 985 977

h

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär
-----------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 203 kr.

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Hyra lokaler, momsreg	410 149	591 180
Årsavgift från bostadsrätter	693 291	692 842
Fastighetsskatt	30 966	38 901
Överlåtelse och pantförskrivningar	5 804	9 523
Återvunna hyres- avgift- och kundfordring	51 390	0
Övriga intäkter	30 000	0
Summa	1 221 600	1 332 446

h

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Driftskostnader, spec. not 3	515 113	492 162
Löpande underhåll, spec. not 4	22 694	37 565
Periodiskt underhåll, spec. not 5	10 766	221 962
Summa	548 573	751 689

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
El	27 816	26 012
Uppvärmning	175 203	175 018
Vatten och avlopp	36 607	38 130
Avfallshantering	41 108	24 086
Sotning	4 633	0
Hissbesiktning	0	3 199
Anticimex försäkring	6 276	5 531
Fastighetsförsäkring	10 804	10 370
Kabel-TV	8 288	8 212
Bredband	38 556	38 220
Lokalvård enligt avtal	20 442	19 842
Serviceavtal	0	4 576
Fastighetsskatt	46 960	46 960
Kommunal Fastighetsavgift	22 355	21 526
Förbrukningsmaterial	6 592	4 527
Extern revisor	12 500	13 175
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	9 089	4 664
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	31 104	30 078
Kostnad överlåtelse, pant	3 640	5 951
Administrativa kostnader	13 171	12 085
Summa	515 114	492 162

Not 4 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2017	2016
Löpande underhåll/Reparationer	0	2 413
Uh/Rep bostäder VVS	1 582	0
Uh/Rep Lokaler	0	2 073
Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	0	5 246
Uh/Rep Gem utrymme övrigt	6 403	21 081
Uh/Rep Installationer ventilation	7 019	0
Uh/Rep Installationer hissar	4 576	2 448
Uh/Rep Installationer el	1 519	2 262
Uh/Rep Markytor, planteringar	0	2 042
Uh/Rep Fastighet utvändigt, övrigt	1 595	0
Summa	22 694	37 565

h

Not 5 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2017	2016
Planerat Uh/Rep Lokaler övrigt	0	97 687
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	0	57 900
Planerat Uh/Rep Tele/TV/porttelefon	10 766	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. balkonger	0	66 375
Summa	10 766	221 962

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Konsultarvode	0	5 100
Konstaterade förluster på hyresfordran	0	22 500
Advokat och rättegångskostnader	28 125	0
Summa	28 125	27 600

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	38 000	38 000
Sociala avgifter	11 939	11 939
Summa	49 939	49 939

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader	212 209	212 209
Summa	212 209	212 209

lv

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	23 564 899	23 564 899
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 564 899	23 564 899
Ingående avskrivningar	-1 707 421	-1 495 212
Årets avskrivningar	-212 209	-212 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 919 630	-1 707 421
Utgående redovisat värde	21 645 269	21 857 478
Bokfört värde byggnader	21 645 269	21 857 478
Bokfört värde mark	12 901 000	12 901 000
	34 546 269	34 758 478
Taxeringsvärde byggnader	13 633 000	13 633 000
Taxeringsvärde mark	10 060 000	10 060 000
	23 693 000	23 693 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Hunden 12
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 1932 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	0	176
Övriga kortfristiga fordringar	0	78 915
Summa	0	79 091

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 604	3 596
Förutbetald försäkring Anticimex	2 119	2 037
Förutbetald kostnad Fortnox	2 231	2 182
Förutbetald Kabel-TV	2 072	2 072
Förutbetald kostnad bredband	9 639	9 639
Summa	19 665	19 526

h

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings- dag	Lånebelopp 2017-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,11	2018-03-30	7 000 000	0
Stadshypotek	1,24	2020-03-01	3 962 487	99 996
Stadshypotek	1,26	2021-03-01	4 016 233	0
			14 978 720	99 996

Kortfristig del av långfristig skuld 99.996 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 14.478.740 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	16 584 231	16 584 231
	16 584 231	16 584 231
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet styrelsearvode	38 000	38 000
Upplupna sociala avgifter	11 939	11 939
Upplupet arvode ekonomisk förvaltning	0	6 851
Upplupen räntekostnad	40 241	45 219
Förutbetalda hyror och avgifter	116 047	88 895
Upplupet arvode extern revision	12 250	12 250
Summa	218 477	203 154

h

Malmö 2018-03 - 25

Jan Uvelius
Ordförande



Johanna Berggren



Niclas Johansson



Martin Bråbäck



Min revisionsberättelse har lämnats 27/3 2018



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hunden 12, org.nr. 716439-0473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hunden 12 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 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 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.

W

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 Hunden 12 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 27 mars 2018



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor