



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sofieborg

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sofieborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-05 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Klara Margareta Forsberg	Ledamot
Katja Inga Hertha Lindström	Ledamot
J Erik K F Marquez Norrthon	Ledamot
Stefka Georgieva Petersson	Ledamot
Karolina Linnéa Maria Örsta	Ledamot

Hector Erik Matteo Ahlstedt Clavijo	Suppleant
Sofie Fanny Ella Norin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

#### Valberedning

Gert-Inge Berglund

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bragden 2	1945	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

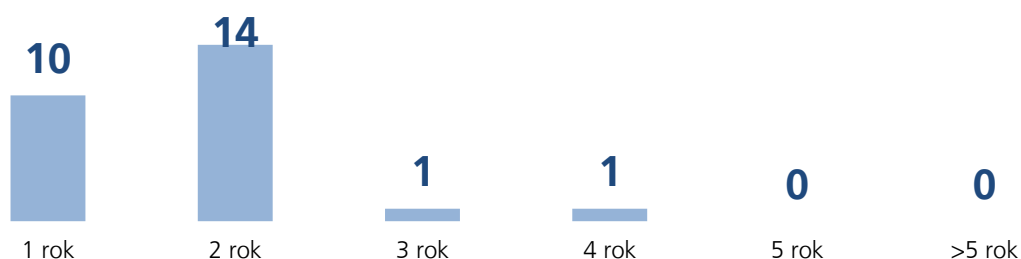
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 346 m<sup>2</sup>, varav 1 346 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Relining avloppsstammar	2011 - 2021
Nytt låssystem	2011
Värmecentral	2010 - 2030
Tak	2005 - 2035
El stammar	1997 - 2047
Nya vattenstammar	1992 - 2032
Fönster	1987 - 1937
Plåtfasad	1987 - 2017
Balkonger renoverade	1987 - 2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering av fastigheten	2017	Klart våren 2018
Renovering av fasaden	2017	Klart våren 2018
Förstoring av balkonger	2017	Klart våren 2018
Översyn av källarfönster	2018	
Översyn av torkrum i källaren	2018	
Byte av entrédörrar	2018	
Upprustning av gården	2018	
Upprustning av soprum	2018	
Renovering av källartoalett	2018	
Översyn av staket runt tomten	2019	
Byte av källar- och vindsdörrar	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Fastighetsteamet
Service VVS	Secon

### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

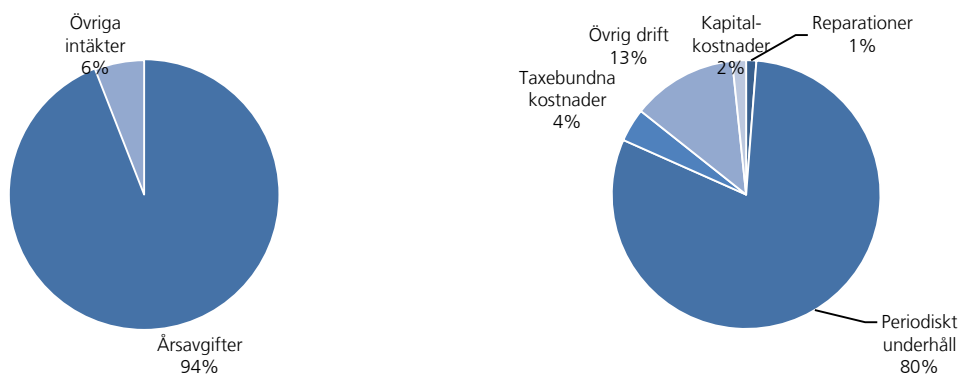
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-12-31 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-12-31 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 981 717</b>	<b>522 587</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 010 082	870 505
Finansiella intäkter	43	115
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 070
Ökning av långfristiga skulder	6 923 967	1 600 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 010 332	3 789
	<b>8 944 424</b>	<b>2 485 479</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 187 591	941 587
Finansiella kostnader	104 067	84 762
Ökning av kortfristiga fordringar	3 489	0
	<b>6 295 147</b>	<b>1 026 349</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 630 994</b>	<b>1 981 717</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 649 278</b>	<b>1 459 130</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen påbörjat ett stort fasadrenoveringsprojekt.

Fastigheten har dränerats på syd och väst sida, den gamla fasadbeklädnaden i plåt och de befintliga balkongerna har monterats ner.

Fasadens nord och väst gavel har fått ny putsbeläggning för att återknyta till originalutförandet. Arbetet kommer att fortsätta under 2018.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	706	614	614	599
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 722	3 578	2 389	2 389
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	16	20	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	90	101	97
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	37	39	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	63	69	69
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 337	-211	-1	82
Nettoomsättning (tkr)	966	857	846	828

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 346 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 250	0	0	26 250
Fond för yttre underhåll	460 391	111 000	0	349 391
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>486 641</b>	<b>111 000</b>	<b>0</b>	<b>375 641</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 027 859	-111 000	-210 809	-706 050
Årets resultat	-5 336 613	-5 336 613	210 809	-210 809
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 364 472</b>	<b>-5 447 613</b>	<b>0</b>	<b>-916 859</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-5 877 831</b>	<b>-5 336 613</b>	<b>0</b>	<b>-541 218</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 336 613
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-916 859
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 364 472</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

460 000
<b>-5 904 472</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	966 252	857 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 830	13 488
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 010 082</b>	<b>870 505</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 566 976	-453 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-591 649	-459 681
Personalkostnader	Not 6	-28 966	-28 634
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-55 080	-55 080
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 242 671</b>	<b>-996 667</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 232 589</b>	<b>-126 162</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 067	-84 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104 024</b>	<b>-84 647</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 336 613</b>	<b>-210 809</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 336 613</b>	<b>-210 809</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	2 359 553	2 414 633
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 359 553</b>	<b>2 414 633</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 359 553</b>	<b>2 414 633</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	180	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	4 563 171	1 910 464
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 563 351</b>	<b>1 910 584</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	82 842	82 842
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>82 842</b>	<b>82 842</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 646 192</b>	<b>1 993 426</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 005 745</b>	<b>4 408 059</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 250	26 250
Fond för yttre underhåll	Not 10	460 391	349 391
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>486 641</b>	<b>375 641</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 027 859	-706 050
Årets resultat		-5 336 613	-210 809
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 364 472</b>	<b>-916 859</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-5 877 831</b>	<b>-541 218</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 700 024	4 816 057
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 700 024</b>	<b>4 816 057</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	40 000	0
Leverantörsskulder		1 053 132	41 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	90 420	92 191
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 183 552</b>	<b>133 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 005 745</b>	<b>4 408 059</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	75 år	75 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	950 004	826 092
Kabel-TV intäkter	16 224	16 224
Övriga debiterade avgifter	0	12 480
Överlåtelse/pantsättning	0	1 108
Överlåtelse	0	1 113
Öresutjämning	24	0
	<b>966 252</b>	<b>857 017</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	43 830	13 488
	<b>43 830</b>	<b>13 488</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	92 604	90 738
	Fastighetskötsel beställning	20 671	25 321
	Fastighetskötsel gård beställning	6 417	0
	Snöröjning/sandning	16 451	13 432
	Förbrukningsmateriel	0	3 045
		<b>136 143</b>	<b>132 536</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 513	10 625
	Tvättstuga	11 197	2 443
	Lås	800	0
	VVS	60 079	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 500	0
		<b>77 089</b>	<b>13 068</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 797 750	0
	Värmeanläggning	41 250	0
	Huskropp utvändigt	3 165 738	0
	Balkonger/altaner	7 672	0
	Mark/gård/utemiljö	19 764	0
		<b>5 032 174</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	27 226	21 777
	Värme	136 144	120 484
	Vatten	55 693	49 662
	Sophämtning/renhållning	28 039	27 935
	Grovsopor	4 654	0
		<b>251 755</b>	<b>219 858</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	15 472	30 422
	Tomträttsavgäld	1 503	501
	Kabel-TV	19 540	23 987
		<b>36 515</b>	<b>54 910</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 300</b>	<b>32 901</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 566 976</b>	<b>453 273</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Revisionsarvode extern revisor	13 063	500
	Föreningskostnader	388	0
	Förvaltningsarvode	37 576	43 805
	Förvaltningsarvoden övriga	1 950	0
	Administration	163 868	52 938
	Konsultarvode	374 804	362 438
		<b>591 649</b>	<b>459 681</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	22 400	22 099
	Sociala kostnader	6 566	6 535
		<b>28 966</b>	<b>28 634</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	55 080	55 080
		<b>55 080</b>	<b>55 080</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	4 141 355	4 141 355
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 141 355</b>	<b>4 141 355</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 726 722	-1 671 642
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 080	-55 080
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 781 802</b>	<b>-1 726 722</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 359 553</b>	<b>2 414 633</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	3 700 000	3 700 000
		<b>11 100 000</b>	<b>11 100 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	11 100 000	11 100 000
		<b>11 100 000</b>	<b>11 100 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	9 499	119
	Skattefordran	5 519	11 470
	Klientmedel hos SBC	4 548 153	1 898 875
		<b>4 563 171</b>	<b>1 910 464</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	349 391	170 219
	Reservering enligt stadgar	111 000	111 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	68 172
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>460 391</b>	<b>349 391</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	1,680 %	750 000	750 000	2021-04-28
	SEB	0,000 %	0	1 036 033	Avslutat
	SEB	1,210 %	500 000	500 000	2018-11-28
	SEB	1,370 %	800 000	800 000	2019-02-28
	SEB	1,180 %	800 000	800 000	2019-02-28
	SEB	1,260 %	930 024	930 024	2019-06-28
	SEB	1,220 %	1 990 000	0	2018-08-28
	SEB	1,220 %	1 990 000	0	2018-08-28
	SEB	1,220 %	1 990 000	0	2018-08-28
	SEB	1,220 %	1 990 000	0	2018-08-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 740 024</b>	<b>4 816 057</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 000	0	
			<b>11 700 024</b>	<b>4 816 057</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 540 024 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	11 781 000	4 817 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	4 230	0
	Avgifter och hyror	86 190	92 191
		<b>90 420</b>	<b>92 191</b>

## Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under 2018 kommer fasadrenoveringsprojektet att slutföras.

Balkongerna på fastighetens sydsida kommer att gjutas om och öka med 50 cm i djup samt förses med olivgrön plåt samt vita detaljer. Fasaden putsas klart och nya entré trappor gjuts samt ytterdörrar kommer att installeras. Dränering av fastighetens nordsida slutförs.

En rekonstruktion av trädgården kommer att ske med planteringar, gräsmatta, ny grind och sociala ytor efter avslutat fasadprojekt

---

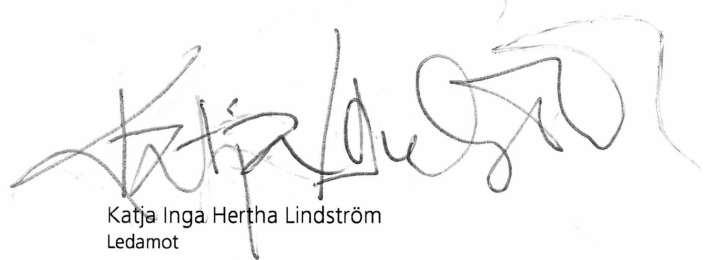
## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 20/5 2018



Klara Margareta Forsberg  
Ledamot



Katja Inga Hertha Lindström  
Ledamot



J Erik K F Marquez Norrthon  
Ledamot

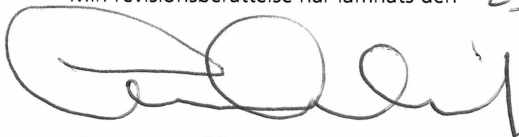


Stefka Georgieva Petersson  
Ledamot



Karolina Linnéa Maria Orsta  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2018



Thomas Anvelid  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sofieborg, org.nr 746000-2269

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sofieborg för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

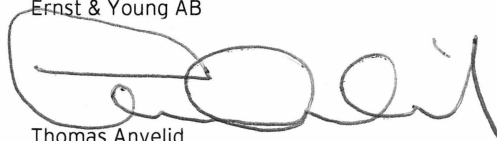
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 23/5 2018

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	997 000	950 004	826 000
Kabel-TV intäkter	16 000	16 224	16 000
Öresutjämning	0	24	0
Övriga intäkter	37 000	43 830	0
	<b>1 050 000</b>	<b>1 010 082</b>	<b>842 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-94 000	-92 604	-91 000
Fastighetsskötsel beställning	-21 000	-20 671	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-6 417	0
Snöröjning/sandning	-14 000	-16 451	-15 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-5 000
	<b>-140 000</b>	<b>-136 143</b>	<b>-131 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-56 000	-3 513	-28 000
Tvättstuga	0	-11 197	0
Lås	0	-800	0
VVS	0	-60 079	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 500	0
	<b>-56 000</b>	<b>-77 089</b>	<b>-28 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-1 797 750	0
Entré/trapphus	-15 000	0	0
Värmeanläggning	0	-41 250	0
Huskropp utvändigt	0	-3 165 738	0
Balkonger/altaner	0	-7 672	0
Mark/gård/utemiljö	0	-19 764	0
	<b>-15 000</b>	<b>-5 032 174</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-30 000	-27 226	-26 000
Värme	-144 000	-136 144	-139 000
Vatten	-57 000	-55 693	-66 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-28 039	-30 000
Grovsopor	-5 000	-4 654	0
	<b>-265 000</b>	<b>-251 755</b>	<b>-261 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-16 000	-15 472	-15 500
Tomträttsavgäld	-1 000	-1 503	-1 000
Kabel-TV	-20 000	-19 540	-19 500
	<b>-37 000</b>	<b>-36 515</b>	<b>-36 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 000	-33 300	-34 000
	<b>-33 000</b>	<b>-33 300</b>	<b>-34 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 063	-13 000
Föreningskostnader	0	-388	0
Förvaltningsarvode	-36 000	-37 576	-36 000
Förvaltningsarvodena övriga	-2 000	-1 950	0
Administration	-15 000	-163 868	-20 000
Konsultarvode	0	-374 804	0
	<b>-67 000</b>	<b>-591 649</b>	<b>-69 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-22 000	-22 400	-23 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-6 566	-7 000
	<b>-29 000</b>	<b>-28 966</b>	<b>-30 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-55 000	-55 080	-55 000
Förbättringar	-163 000	0	-163 000
	<b>-218 000</b>	<b>-55 080</b>	<b>-218 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-860 000</b>	<b>-6 242 671</b>	<b>-807 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>190 000</b>	<b>-5 232 589</b>	<b>35 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	16	0
Låneräntor	-203 000	-104 045	-90 000
Räntekostnader skattekonto	0	-16	0
Övriga räntekostnader	0	-6	-120 000
Övriga finansiella kostnader	0	0	-138 400
	<b>-203 000</b>	<b>-104 024</b>	<b>-348 400</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-13 000</b>	<b>-5 336 613</b>	<b>-313 400</b>