



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bernstorp



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bernstorp

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Gustav Lindblad	Ordförande
Love Anderberg	Ledamot
Max Germundsson	Ledamot
Claes Lindvall	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Max Germundsson och Gustav Lindblad.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Katrinetorp 3	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

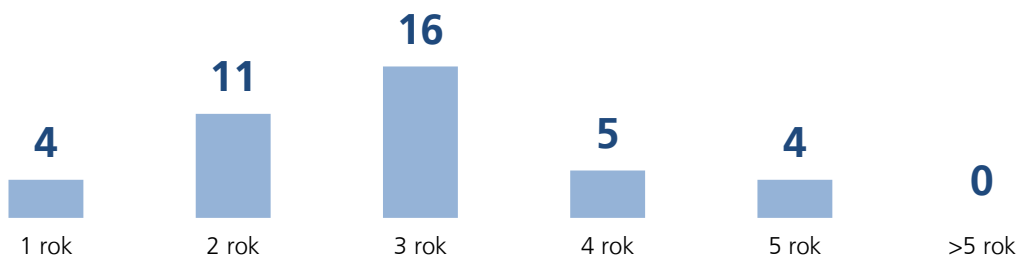
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 056 m<sup>2</sup>, varav 2 906 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 150 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	56 m <sup>2</sup>	2019-09-30

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstugor	2016	Torkskåp
Målning Miljöhus	2016	
Värmesystem	2015	Värmeväxlaren för värmesystemet renoverad samt läckande ventil bytt.
Källare	2014	Färdigställt en barnvagnskällare
Trapphus	2014	Trapphus målas i tidstypisk funkisstil.
Tvättstugor	2014 - 2015	4 nya tvättmaskiner. Nytt klinkergolv i/och målning av torkrum
Vattenstammar	2014	Stambyte, nya tappvattenstammar har dragit i källarstråk, trapphus och lägenheter.
Tak	2013	Helt nytt tak inklusive inplåtning av samtliga genomföringar och insättning av nya takfönster. Omfattar även målning av takutsprång

Avloppsstammar, stående	2013	Relining av stående stammar
Vind	2011	Igensättning av Piskbalkong/Takterrass
El	2010	Hela huset, inkl. lägenheter, fick nya elstammar och elcentraler.
Balkonger	2008 - 2009	Renovering
Ventilation	2005 - 2006	Självdrag till mekanisk frånluft

Planerat underhåll	År	Kommentar
Källarfönster mot Rönneholmsvägen	2018	Nya fönster
Målning hyreslägenhet	2018	Ommålning en hyreslägenhet
Brandsläckare	2018	Byte samtliga brandsläckare
P-platser	2019	Asfaltering p-platser
Badrum hyresgäster	2019	Badrum i två hyreslägenheter
Tvättstugor	2019	Nya torktumlare vid behov
Värmesystem	2019	Justering av värmesystemet (EB) samt tappvarmvattnet
Avloppsstammar, liggande	2021	Filmning av avloppsstammen och ev relining
Fasad	2021	Målning vid behov
Gård	2023	Asfaltering, omläggning plattor, trappor ner till källaren

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	B.P. Fastighetservice
Städning	Servicebyrån AB
Återvinningskärl tömning	Stena
Hemsida	Web10

### Föreningens ekonomi

Föreningen äger idag två stycken hyreslägenheter till ett sammanlagt värde av ca 3,5 miljoner kronor. Detta innebär, enligt dagens marknadsvärde, att föreningen vid en framtida försäljning skulle kunna sänka sina lån/kvm bostadsrättsyta med ca 1200 kronor.

I januari 2018 direktamorteras ett lån på 977 250 kronor.

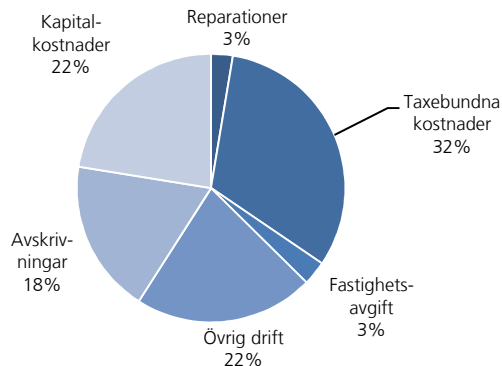
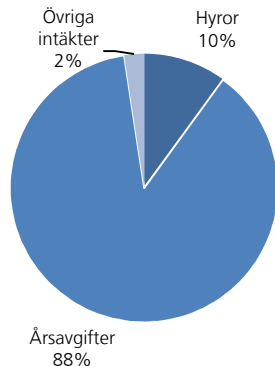
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-10-01 med 2 %.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 202 287</b>	<b>896 966</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 270 440	2 304 830
Finansiella intäkter	768	0
Medlemsinsatser	472 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	172 965
	<b>2 743 708</b>	<b>2 477 795</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 109 667	1 235 575
Finansiella kostnader	420 870	528 168
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	32 559
Ökning av kortfristiga fordringar	40 013	145 511
Minskning av långfristiga skulder	241 300	230 660
Minskning av kortfristiga skulder	152 759	0
	<b>1 964 609</b>	<b>2 172 473</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 981 386</b>	<b>1 202 287</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>779 099</b>	<b>305 322</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

Styrelsen har sänkt avgiften med 2% från och med 2017-10-01.

Föreningen har förhandlat med intressent och omvandlat en hyreslokal i suterrängplan till bostadsrätt. Bostadsrätten såldes för 472 500 kronor. Köparen totalrenoverar och bygger om till bostad. Samtliga myndighetskrav uppfylls.

Stämman har godkänt nya stadgar. Nya stadgar är registrerade hos Bolagsverket.

Styrelsen har arbetat med en kostnadsöversyn med avsikt att sänka löpande kostnader. Bland annat har en fyllnadsgradsanalys av miljöhusets sopkärl gjorts. Arbetet fortsätter under 2018.

Elfirma har sett över status för allmänbelysning i trapphus, vind och källare. Statusen är god, enbart visst underhåll rekommenderas.

Styrelsen har sett över energibesparingsmöjligheter i värmesystemet för eventuellt framtida effektivisering.

Nytt kylskåp i hyreslägenhet

Reparation av torktumlare i båda tvättstugorna

Komplettering av friskluftsventiler i 8 lägenheter

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	707	710	696	683
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	684	703	736	725
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 792	7 878	7 960	8 028
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	19	17	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	112	114	105
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	22	29	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	138	173	206	230
Soliditet (%)	57	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	393	198	-575	-2 390
Nettoomsättning (tkr)	2 267	2 267	2 214	2 169

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 906 m<sup>2</sup> bostäder och 150 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	28 737 143	0	0	28 737 143
Upplåtelseavgifter	2 029 204	472 500	0	1 556 704
Fond för yttre underhåll	913 043	137 748	-20 300	795 595
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>31 679 390</b>	<b>610 248</b>	<b>-20 300</b>	<b>31 089 442</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 225 925	-137 748	218 773	-2 306 950
Årets resultat	393 173	393 173	-198 473	198 473
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 832 752</b>	<b>255 425</b>	<b>20 300</b>	<b>-2 108 477</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 846 638</b>	<b>865 673</b>	<b>0</b>	<b>28 980 965</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	393 173
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 088 177
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 748
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 832 752</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 832 752</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	2 267 245	2 267 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 195	37 452
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 270 440</b>	<b>2 304 830</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-952 856	-1 038 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 956	-128 759
Personalkostnader	Not 6	-78 855	-68 339
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-347 498	-342 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 457 165</b>	<b>-1 578 189</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>813 275</b>	<b>726 641</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		768	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 870	-528 168
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-420 102</b>	<b>-528 168</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>393 173</b>	<b>198 473</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>393 173</b>	<b>198 473</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	Not 8 49 983 665	50 324 650
Maskiner och inventarier	Not 9 24 419	30 931
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>50 008 084</b>	<b>50 355 581</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>50 008 084</b>	<b>50 355 581</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9 017	4 057
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 044 281	1 230 129
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 053 298</b>	<b>1 234 186</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 053 298</b>	<b>1 234 186</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>52 061 382</b>	<b>51 589 768</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		30 766 347	30 293 847
Fond för yttre underhåll	Not 11	913 043	795 595
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 679 390</b>	<b>31 089 442</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 225 925	-2 306 950
Årets resultat		393 173	198 473
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 832 752</b>	<b>-2 108 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 846 638</b>	<b>28 980 965</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 503 710	21 926 320
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 503 710</b>	<b>21 926 320</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 422 610	241 300
Leverantörsskulder		83 846	189 283
Övriga skulder		14 018	13 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	190 560	238 392
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 711 034</b>	<b>682 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 061 382</b>	<b>51 589 768</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 988 498	1 998 492
Hyror bostäder	118 344	117 879
Hyror lokaler	47 072	52 224
Hyror parkering	56 100	56 100
Hyror förråd	5 980	7 930
Bredbandsintäkter	51 240	15 600
Tvättstuga	0	1 000
Övriga debiterade avgifter	0	8 156
Överlåtelse	0	9 997
Öresutjämning	11	0
	<b>2 267 245</b>	<b>2 267 378</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	3 195	37 452
	<b>3 195</b>	<b>37 452</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel/entreprenad	97 040	93 490
	Snöröjning/sandning	2 375	4 344
	Städning/entreprenad	43 047	44 505
	Sotning	0	1 630
	Bevakning	0	3 750
	Gård	1 100	0
	Förbrukningsmateriel	954	4 468
	Brandskydd	2 089	4 527
		<b>146 605</b>	<b>156 714</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 999	1 191
	Lås	5 911	1 499
	Värmeanläggning/undercentral	8 596	6 031
	Ventilation	24 291	5 356
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 880	3 913
	Vattenskada	0	117 754
		<b>48 677</b>	<b>135 744</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	0	20 300
		<b>0</b>	<b>20 300</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	53 570	57 465
	Värme	400 553	343 368
	Vatten	84 289	66 773
	Sophämtning/renhållning	60 624	53 158
		<b>599 036</b>	<b>520 764</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 004	62 660
	Kabel-TV	0	14 059
	Bredband	70 474	74 356
		<b>102 478</b>	<b>151 075</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>56 060</b>	<b>53 880</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>952 856</b>	<b>1 038 477</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	613	613
	Tele- och datakommunikation	300	115
	Revisionsarvode extern revisor	14 063	1 800
	Föreningskostnader	2 226	0
	Styrelseomkostnader	0	11 763
	Förvaltningsarvode	44 851	55 345
	Förvaltningsarvodena övriga	4 633	0
	Administration	3 071	14 098
	Korttidsinventarier	7 750	0
	Konsultarvode	0	39 375
	Tidningar/facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 200
	Övriga driftkostnader	0	451
		<b>77 956</b>	<b>128 759</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	60 000	52 001
	Sociala kostnader	18 855	16 338
		<b>78 855</b>	<b>68 339</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	340 986	340 986
	Inventarier	6 512	1 628
		<b>347 498</b>	<b>342 614</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	53 051 598	53 051 598
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 051 598</b>	<b>53 051 598</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 726 948	-2 385 962
	Årets avskrivningar enligt plan	-340 986	-340 986
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 067 933</b>	<b>-2 726 948</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>49 983 665</b>	<b>50 324 650</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 953 028	18 953 028
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 316 000	24 316 000
	Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
		<b>45 916 000</b>	<b>45 916 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	45 600 000	45 600 000
	Lokaler	316 000	316 000
		<b>45 916 000</b>	<b>45 916 000</b>



<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	32 559	0	
	Nyanskaffningar	0	32 559	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 559</b>	<b>32 559</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-1 628	0	
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 512	-1 628	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 140</b>	<b>-1 628</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>24 419</b>	<b>30 931</b>	
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Skattekonto	21 173	10	
	Skattefordran	41 722	27 832	
	Klientmedel hos SBC	1 981 386	1 202 287	
		<b>2 044 281</b>	<b>1 230 129</b>	
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	795 595	1 027 847	
	Reservering enligt stadgar	137 748	137 748	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	130 000	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-20 300	-500 000	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>913 043</b>	<b>795 595</b>	
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	SBAB	1,800 %	5 253 760	5 303 760
	SBAB	1,820 %	5 414 250	5 528 550
	SBAB	0,850 %	6 000 000	6 000 000
	SBAB	3,210 %	1 262 500	1 312 500
	SBAB	0,870 %	977 250	984 250
	SBAB	0,870 %	3 018 560	3 038 560
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 926 320</b>	<b>22 167 620</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 422 610	-241 300
			<b>10 503 710</b>	<b>21 926 320</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 777 570 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 450 000	31 450 000
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	7 170	30 000
	Sociala avgifter	2 253	9 426
	Ränta	24 356	36 073
	Avgifter och hyror	156 781	162 893
		<b>190 560</b>	<b>238 392</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 22 / 5 2018



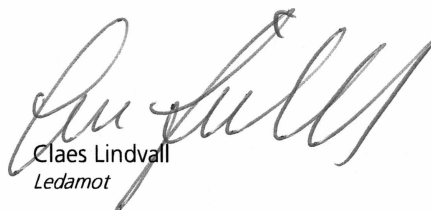
Gustav Lindblad  
*Ordförande*



Love Anderberg  
*Ledamot*



Max Germundsson  
*Ledamot*



Claes Lindvall  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2018



Thomas Anvelid  
*Auktoriserad revisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bernstorp, org.nr 769611-7774

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bernstorp 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 uppger, 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. 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 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 Bernstorp 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

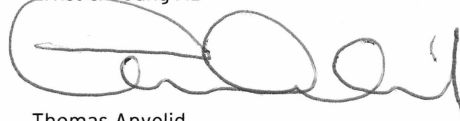
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28/5 2018

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor