

Bostadsrättsföreningen Gråbröder 16

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Gråbröder 16
769610-0408
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gråbröder 16, 769610-0408, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Gunilla Östergren	Ordförande	2019
Marie Krantz Hjalmarson	Ledamot	2019
Birgitta Börjesson	Ledamot	2019
Raymond Döring	Ledamot	2019
Christer Hermansson	Ledamot	2019

Ordinarie revisorer

Deniz Yildirim	Föreningsvald revisor	2019
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning

Guilem Rodrigues da Silva		2019
---------------------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

←

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gråbröder 16 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1882. Fastighetens adress är Klostergatan 8A-B, 222 22 Lund.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	3	2	2	1	3

Total tomtarea:	1182 kvm
Total bostadsarea:	1238 kvm
Total lokalarea:	992 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
AB Lindex	421 kvm	2021-09-30
Eton AB	82 kvm	2020-03-14
Klostergatan EL AB	51 kvm	2021-09-30
Klostergatan EL AB	348 kvm	2020-04-30
Life Butiksdrift Sverige AB	90 kvm	2021-09-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Sydantenn	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Sydantenn	Serviceavtal TV

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 218 930 kr och planerat underhåll för 271 543 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-09-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 337 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 151 kr per kvm.

Under 2017-2018 har renoveringsarbeten utförts på fasader, fönster och balkonger.

↳

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 april 2018, samt extra föreningsstämma 5 oktober 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skede en överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 15 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 7 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 193	2 157	2 165	2 132
Resultat efter finansiella poster	499	-239	773	-378
Förändring av underhållsfond	65	-228	228	-765
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	217	129	368	506
Soliditet %	39	37	38	37
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	276	276	276	276
Driftskostnad, kr / kvm	285	296	288	318
Ränta, kr / kvm	99	107	107	149
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	151	148	121	42
Lån, kr / kvm	8 712	9 161	9 325	10 018
Snittränta (%)	1,14	1,17	1,15	1,60

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

C

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 250 000	-	-336 367	-324 279
Disposition enligt föreningsstämma			-324 279	324 279
Avsättning till underhållsfond		337 000	-337 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-271 543	271 543	
Årets resultat				57 058
Vid årets slut	13 250 000	65 457	-726 103	57 058

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-660 646
Årets resultat före fondförändring	57 058
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-337 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	271 543
Summa över/underskott	-669 045

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-669 045**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

↳

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 101 257	2 071 512
Övriga rörelseintäkter	2	91 350	85 484
Summa rörelseintäkter		2 192 607	2 156 996
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 126 317	-1 821 639
Övriga externa kostnader	6	-74 684	-69 234
Personalkostnader	7	-46 544	-42 383
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-224 941	-224 942
Summa rörelsekostnader		-1 472 486	-2 158 198
Rörelseresultat		720 121	-1 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		374	1 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 636	-238 801
Summa finansiella poster		-221 262	-237 696
Resultat efter finansiella poster		498 859	-238 898
Bokslutsdispositioner		-266 144	-51 434
Skatt på årets resultat		-175 656	-33 947
Årets resultat		57 058	-324 279

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	32 718 966	32 943 907
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		32 718 966	32 943 907
Summa anläggningstillgångar		32 718 966	32 943 907
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 108
Övriga fordringar		117 167	117 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 970	26 355
Summa kortfristiga fordringar		155 137	144 563
Kassa och bank	11	417 530	1 342 194
Summa omsättningstillgångar		572 667	1 486 757
SUMMA TILLGÅNGAR		33 291 633	34 430 664

5

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 250 000	13 250 000
Underhållsfond		65 457	-
Summa bundet eget kapital		13 315 457	13 250 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-726 103	-336 367
Årets resultat		57 058	-324 279
Summa fritt eget kapital		-669 045	-660 646
Summa eget kapital		12 646 412	12 589 354
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		618 848	352 704
Summa obeskattade reserver		618 848	352 704
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	19 428 241	20 428 241
Summa långfristiga skulder		19 428 241	20 428 241
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		77 652	352 054
Depositioner		99 500	99 500
Skatteskulder		8 678	37 979
Övriga skulder		114 276	18 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	298 026	551 885
Summa kortfristiga skulder		598 132	1 060 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 291 633	34 430 664

C

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	732 580	-1 202
Avskrivningar	224 941	224 942
	957 521	223 740
Erhållen ränta	374	1 105
Erlagd ränta	-221 636	-238 801
Betald skatt	-177 711	-33 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	558 548	-47 903
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 574	-123 204
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-462 233	109 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 741	-61 501
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 593 440	-
Amortering av låneskulder	-6 593 440	-365 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-365 620
Årets kassaflöde	-914 259	-427 121
Likvida medel vid årets början	1 342 194	1 769 315
Likvida medel vid årets slut	427 935	1 342 194

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

⌞

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad

100 år

↳

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	342 025	342 024
Hyror lokaler	1 759 232	1 729 488
Summa	2 101 257	2 071 512

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Debiterad fastighetsskatt	84 080	84 080
Överlåtelseavgifter	1 120	-
Övriga intäkter	6 150	1 404
Summa	91 350	85 484

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	178 970	108 587
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 382	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 251	4 393
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 088
VA & sanitet, installationer	10 832	3 406
Värme, installationer	6 458	2 472
Ventilation, installationer	-	4 200
El, installationer	4 864	2 158
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 594	13 848
Övriga installationer	-	26 832
Huskropp	-	5 041
Vattenskador	7 579	144 216
Summa	218 930	318 241

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	37 487	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	16 875	-
Huskropp, fasader	207 729	763 139
Huskropp, balkonger	9 452	80 220
Summa	271 543	843 359

↳

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	159 167	158 925
Fastighetsförvaltning	68 826	65 612
Besiktningkostnader	6 097	7 765
Bevakningskostnader	3 275	3 276
Gångbanererenhållning	11 395	8 448
Snöröjning	-	19 170
Serviceavtal	11 574	8 838
Förbrukningsinventarier	-	2 198
Förbrukningsmaterial	2 238	8 682
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 463	7 831
El	21 240	15 296
Uppvärmning	256 915	259 175
Vatten och avlopp	19 037	6 940
Avfallshantering	26 898	29 144
Försäkringar	15 719	10 481
Systematiskt brandskyddsarbete	13 666	28 695
Kabel-TV	10 670	15 248
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 664	4 316
Summa	635 844	660 040

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	971	-
Tele och post	796	918
Förvaltningskostnader	55 323	44 840
Revision	10 996	13 976
Bankkostnader	3 014	1 580
Övriga externa tjänster	2 847	931
Övriga externa kostnader	737	6 989
Summa	74 684	69 234

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	40 000	35 000
Summa	40 000	35 000
Sociala avgifter	6 544	7 383
Summa	46 544	42 383

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	224 941	224 942
Summa	224 941	224 942

⌋

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 157 561	24 157 561
-Mark	11 368 264	11 368 264
	<u>35 525 825</u>	<u>35 525 825</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	35 525 825	35 525 825
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 581 918	-2 356 976
	<u>-2 581 918</u>	<u>-2 356 976</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-224 941	-224 942
	<u>-224 941</u>	<u>-224 942</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 806 859	-2 581 918
 Redovisat värde	32 718 966	32 943 907
 <i>Varav</i>		
Byggnader	21 350 702	21 575 643
Mark	11 368 264	11 368 264
 Taxeringsvärden		
Bostäder	20 800 000	20 800 000
Lokaler	14 446 000	14 446 000
Totalt taxeringsvärde	35 246 000	35 246 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 400 000</i>	<i>20 400 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	37 970	26 355
	<u>37 970</u>	<u>26 355</u>

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	321 694	1 245 108
Checkkonto, Handelsbanken	95 836	97 086
	<u>417 530</u>	<u>1 342 194</u>

C

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	19 428 241	20 428 241
	19 428 241	20 428 241

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	19 428 241	20 428 241
Summa	19 428 241	20 428 241

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,05 %	Löst	6 593 440	-	6 593 440	-
Stadshypotek	1,11 %	2021-06-30	5 046 000	-	-	5 046 000
Stadshypotek	0,95 %	2020-06-30	5 046 000	-	-	5 046 000
Stadshypotek	0,99 %	2019-01-30	3 742 801	-	-	3 742 801
SEB	1,09 %	2021-12-28	-	5 593 440	-	5 593 440
			20 428 241	5 593 440	6 593 440	19 428 241

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	54 142	45 997
Upplupna räntekostnader	23 501	42 093
Förutbetalda intäkter	167 173	392 643
Upplupna revisionsarvoden	13 000	15 000
Upplupna driftskostnader	40 210	56 152
	298 026	551 885

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	26 900 000	26 900 000
Andra ställda säkerheter	-	-
Summa ställda säkerheter	26 900 000	26 900 000
I eget förvar	4 400 000	4 400 000

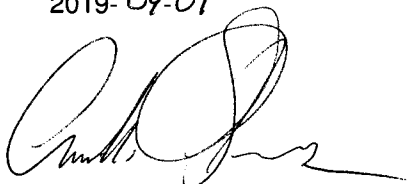
Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

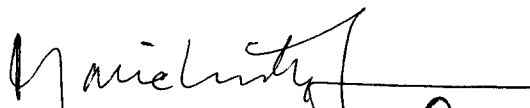
6

Underskrifter

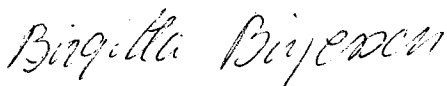
2019-04-01



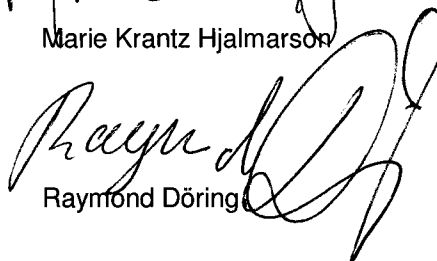
Gunilla Östergren



Marie Krantz Hjalmarson



Birgitta Börjesson



Raymond Döring

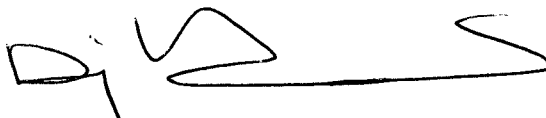


Christer Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02
Ernst & Young



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Deniz Yildirim
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gråbröder 16, org.nr 769610-0408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gråbröder 16 för år 2018.

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 2018 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gråbröder 16 för år 2018 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 / 2019

Ernst & Young AB


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Deniz Yıldırım
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

