

# Årsredovisning 2017

## BRF MALMGÅRDEN 702001-3889

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

| Innehåll:              | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 6    |
| Balansräkning          | 7    |
| Noter                  | 9    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1993-08-13.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen har 57 lägenheter om totalt 4266 kvm och 1 lokal om 19 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Denna tilläggsförsäkring ersätter ej hemförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Mårten Janzon ordförande

PO Thörn vice ordförande

Karin Hill sekreterare (avgick juni 2017 pga. avflyttning)

Axel von Arnold-Grön kassör

Fredrik Wollin suppleant

Nova Hoffman suppleant

Styrelsen valdes vid ordinarie föreningsstämma i maj 2017.

#### Valberedning

Peter Goldman, Johan Svahn och Peter Båvenholm, sammankallande

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Petter Kindlund Extern revisor Certe Revision AB

Göran Källebo Internrevisor, ordinarie

Mats Karnerup Internrevisor, suppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden samt 2 per capsulam.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i Föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser,

Nya medlemmar i Föreningen under 2017 är

Mikaela Kramer och Jonas Eriksson, 57-1501  
Alexander Rosén och Pernilla Rosén, 47-1203  
Julia Klingspor, 03-1102

Avtal med leverantörer

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                     | Conzignus Hem och Fastighet AB     |
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Adamsberg Fastighetsförvaltning AB |
| Städning i trapphus                       | XInt Allservice                    |
| Hissar                                    | SCT Hiss AB                        |
| Takskotning                               | Dimson AB                          |

Övrig verksamhetsinformationHissar

Hissarna i Karlavägen 75A och 77 har renoverats 2017. Slutbesiktning skall ske i februari 2018. Dessa hissar har haft vissa inkörningsproblem efter renoveringen. Styrelsen skall utvärdera dessa hissar innan beslut tas för de övriga hissar 36, 57 och 75B.

Fönster

Styrelsen har låtit underhålla samtliga fönster i vindsvåningar under 2017. Styrelsen utreder renovering av övriga fönster i fastigheten som planeras att ske 2018. Renoveringen kommer inte att bli lika omfattande och kostsam som beträffande vindsvåning då det är mindre träskador på övriga fönster.

Rörelsesensorer

Styrelsen har 2017 installerat rörelsesensorer i alla trappuppgångar.

Uppfräschning

Styrelsen har påbörjat uppfräschning i fastigheten, bl.a. målning av gårdsdörrar, fastsättning av ledstänger m.m.

OVK

Styrelsen har inskickat till kommunen protokoll från obligatorisk ventilationskontroll som slutfördes 2017. Eventuella anmärkningar som kommunen framställer får åtgärdas efterhand.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Föreningen har under året i enlighet med föreningsstämmans beslut upptagit ett lån om 2 miljoner kronor mot ränta 0,8% för att ha medel tillgängliga om så behövs i samband med renovering av hissar och fönster.

I övrigt har föreningen som framgår av balansräkningen ett lån på 9 048 000 kronor. Räntan har under året förhandlats ned till 0,8% fast i 2 år.

Ökningen av fastighetskostnader och reparationer är framförallt hänförligt till hissar, fönster, rörelsesensorer, viss uppfräschning samt OVK.

### Flerårsöversikt

|                                       | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                       | 2 618   | 2 615   | 2 652   | 2 451   |
| Resultat efter fin. poster            | -799    | 596     | -335    | -1 133  |
| Soliditet, %                          | 69      | 73      | 73      | 74      |
| Yttre fond                            | 3 987   | 3 594   | 3 225   | 2 856   |
| Taxeringsvärde                        | 131 000 | 131 000 | 123 000 | 123 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 4 266   | 4 266   | 4 266   | 4 266   |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 496     | 496     | 474     | 430     |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 2 590   | 2 121   | 2 121   | 2 016   |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 0,88    | 1,28    | 1,50    | 2,30    |
| Belåningsgrad, %                      | 31,41   | 25,58   | 25,44   | 24,04   |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2016-12-31    | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2017-12-31    |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser              | 494           | -                             | -                        | 494           |
| Upplåtelseavgifter    | 16 028        | -                             | -                        | 16 028        |
| Fond, yttre underhåll | 3 594         | -                             | 393                      | 3 987         |
| Kapitaltillskott      | 20 370        | -                             | -                        | 20 370        |
| Balanserat resultat   | -13 420       | 596                           | -393                     | -13 218       |
| Årets resultat        | 596           | -596                          | -799                     | -799          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>27 661</b> | <b>0</b>                      | <b>-799</b>              | <b>26 862</b> |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -13 218        |
| Årets resultat      | <u>-799</u>    |
| <b>Totalt</b>       | <b>-14 017</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 393            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -1 104         |
| Balanseras i ny räkning              | <u>-13 306</u> |
|                                      | <b>-14 017</b> |

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

|   | Not | 2017-01-01 -<br>2017-12-31 | 2016-01-01 -<br>2016-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 2 618                      | 2 615                      |
| Rörelseintäkter                                   |     | 31                         | 11                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 650</b>               | <b>2 626</b>               |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -2 992                     | -1 597                     |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -121                       | -127                       |
| Personalkostnader                                 | 9   | -49                        | 0                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -198                       | -198                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 360</b>              | <b>-1 922</b>              |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-711</b>                | <b>704</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 0                          | 7                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -88                        | -115                       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-88</b>                 | <b>-109</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-799</b>                | <b>596</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-799</b>                | <b>596</b>                 |

## Balansräkning

|  | Not | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|--|-----|---------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |               |               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |               |               |
| Byggnad och mark                               | 11  | 35 177        | 35 376        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>35 177</b> | <b>35 376</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |               |               |
| Långfristiga värdepappersinnehav               |     | 1             | 1             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>1</b>      | <b>1</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>35 178</b> | <b>35 376</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |               |               |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 41            | 69            |
| Övriga fordringar                              |     | 1             | 3             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 12  | 110           | 198           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>151</b>    | <b>270</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |               |               |
| Kassa och bank                                 |     | 3 562         | 2 067         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>3 562</b>  | <b>2 067</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>3 714</b>  | <b>2 337</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>38 892</b> | <b>37 713</b> |

## Balansräkning

|  | Not | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Medlemsinsatser                              |     | 36 892         | 36 892         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 987          | 3 594          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>40 879</b>  | <b>40 486</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | -13 218        | -13 420        |
| Årets resultat                               |     | -799           | 596            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-14 017</b> | <b>-12 825</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>26 862</b>  | <b>27 661</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 11 048         | 9 048          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>11 048</b>  | <b>9 048</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Leverantörsskulder                           |     | 259            | 313            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 722            | 690            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>981</b>     | <b>1 003</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>38 892</b>  | <b>37 713</b>  |



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Malmgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Byggnad                 | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 3 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2017         | 2016         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 67           | 66           |
| Årsavgifter, bostäder  | 2 117        | 2 117        |
| Övriga intäkter        | 466          | 443          |
| <b>Summa</b>           | <b>2 650</b> | <b>2 626</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service          | 32          | 11          |
| Fastighetsskötsel               | 411         | 179         |
| Snöskottning                    | 3           | 0           |
| Städning                        | 70          | 66          |
| Trädgårdsarbete                 | 0           | 5           |
| Övrigt                          | 2           | 5           |
| <b>Summa</b>                    | <b>517</b>  | <b>265</b>  |

| <b>Not 4, Reparationer</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer               | 206         | 192         |
| <b>Summa</b>               | <b>206</b>  | <b>192</b>  |

| <b>Not 5, Planerade underhåll</b> | <b>2017</b>  | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|--------------|-------------|
| Modernisering hissar              | 748          | 0           |
| Fönster                           | 357          | 0           |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 104</b> | <b>0</b>    |

| <b>Not 6, Taxebundna kostnader</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsel                       | 107         | 82          |
| Sophämtning                        | 67          | 66          |
| Uppvärmning                        | 655         | 665         |
| Vatten                             | 130         | 133         |
| <b>Summa</b>                       | <b>959</b>  | <b>945</b>  |

| <b>Not 7, Övriga driftskostnader</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 60          | 53          |
| Fastighetsskatt                      | 75          | 72          |
| Kabel-TV                             | 70          | 69          |
| <b>Summa</b>                         | <b>205</b>  | <b>195</b>  |

| <b>Not 8, Övriga externa kostnader</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--|-------------|-------------|
| Förbrukningsmaterial                   | 1           | 16          |
| Juridiska kostnader                    | 4           | 4           |
| Kameral förvaltning                    | 71          | 68          |
| Revisionsarvoden                       | 20          | 19          |
| Övriga förvaltningskostnader           | 26          | 20          |
| <b>Summa</b>                           | <b>121</b>  | <b>127</b>  |

| <b>Not 9, Personalkostnader</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Sociala avgifter                | 9           | 0           |
| Styrelsearvoden                 | 40          | 0           |
| <b>Summa</b>                    | <b>49</b>   | <b>0</b>    |

| <b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut       | 88          | 115         |
| Övriga räntekostnader                                     | 0           | 0           |
| <b>Summa</b>  | <b>88</b>   | <b>115</b>  |

| <b>Not 11, Byggnad och mark</b>               | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>36 949</b>     | <b>36 949</b>     |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>36 949</b>     | <b>36 949</b>     |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 574</b>     | <b>-1 375</b>     |
| Årets avskrivning                             | -198              | -198              |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 772</b>     | <b>-1 574</b>     |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>35 177</b>     | <b>35 376</b>     |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>728</i>        | <i>728</i>        |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 47 000            | 47 000            |
| Taxeringsvärde mark                           | 84 000            | 84 000            |
| <b>Summa</b>                                  | <b>131 000</b>    | <b>131 000</b>    |

| <b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier  | 64                | 60                |
| Förvaltning   | 18                | 18                |
| Kabel-TV  | 18                | 18                |
| Vatten  | 0                 | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 9                 | 103               |
| <b>Summa</b>  | <b>110</b>        | <b>198</b>        |

| <b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b> | Ränteändringsdag | Räntesats  | Skuld         | Skuld        |
|--|------------------|------------|---------------|--------------|
|  |                  | 2017-12-31 | 2017-12-31    | 2016-12-31   |
| Nordea                                     | 2019-04-17       | 0,80 %     | 9 048         | 9 048        |
| Nordea                                     | 2019-08-14       | 0,80 %     | 2 000         |              |
| <b>Summa</b>                               |                  |            | <b>11 048</b> | <b>9 048</b> |

| <b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode                                    | 15                | 15                |
| El  | 15                | 11                |
| Fastighetsskötsel   | 5                 | 7                 |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 535               | 554               |
| Löner   | 40                | 0                 |
| Sociala avgifter  | 9                 | 0                 |
| Uppvärmning   | 95                | 95                |
| Utgiftsräntor   | 7                 | 8                 |
| Vatten  | -0                | -0                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 1                 | 0                 |
| <b>Summa</b>  | <b>722</b>        | <b>690</b>        |

| <b>Not 15, Ställda säkerheter</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev           | 21 496            | 21 496            |
| <b>Summa</b>                      | <b>21 496</b>     | <b>21 496</b>     |

## Underskrifter

Stockholm, 2018 - 03 - 20

Ort och datum

M. Jansson

Mårten Janson  
Ordförande

P.O. Thörn

P.O. Thörn

Axel von Arnold-Grön

Axel von Arnold-Grön  
Kassör

Fredrik Wollin

Fredrik Wollin  
Suppleant, ersätter ledamot Karin Hill

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 22

Petter Kindlund

Certe Revision AB  
Petter Kindlund  
Extern revisor

Göran Källebo

Göran Källebo  
Internrevisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmgården

Org.nr 702001-3889

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmgården för räkenskapsåret 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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt De av föreningen valda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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 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 av föreningen valda revisorns ansvar***

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Malmgårdens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malmgården för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.



Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 22/3 2018



---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



---

Göran Källebo  
Av föreningen vald revisor