

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Vita Stränder



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Vita Stränder
769627-7990
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vita Stränder, 769627-7990, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lennart Skarping	Ordförande	2018
Ingemar Nilsson	Ledamot	2018
Nina Rosenlund	Ledamot	2018
Marie Gunn	Ledamot	2018
Johan Smedberg	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Mikael Månsson	Suppleant	2018
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

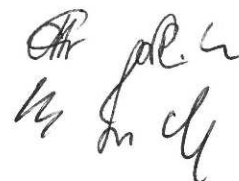
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2018
---------------	----------------------	------

Valberedning

Staffan Hård af Segerstad		2018
Lennart Andersson		2018
Aina Lenz		2018

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höllviken 10:4 i Vellinge kommun med därpå uppförda byggnader med 30 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats som hyrs ut av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	6	11	7	2	4

Total tomtarea: 6887 kvm
Total bostadsarea: 2902 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE t.o.m. 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01.

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

Förvaltning

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

*Chr edb
M L M e*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 november 2017, samt ordinarie föreningsstämma 25 oktober 2017 avseende verksamhetsåret 2015. Extra föreningsstämma av hållits den 3 maj 2017. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Verksamhetsberättelse 2017

Under verksamhetsåret har Brf Vita Stränder försökt slutföra byggnationen av de totalt 30 lägenheter som skulle ha färdigställts under december 2015.

Ytterligare medel har lånats in från ett fåtal medlemmar i kombination med att man tagit ut extra avgifter från medlemmarna för att säkerställa föreningens underhåll p g a att exploatören fortsatt inte tagit sitt ansvar. Det totala beloppet som lånats in från medlemmarna uppgår till 1 851 892 kr. Vidare har ytterligare anslutningskostnader som åligger exploatören att betala drabbat föreningen med 550 000 kr med betalning senast under december 2017. Beloppet lyckades efter samtal med Vellinge kommun delas upp på en 10-årsperiod.

Inlåning till föreningen från medlemmar per 2017-12-31

Lennart Skarping 1 250 000 kr

Mikael Månsson 250 000 kr

Mikael Palmqvist (med bolag) 351 892 kr

I februari 2017 riktade föreningen således slutligen krav mot exploatören på 22 100 505 kr för de kostnader som värdebesiktningen gett vid handen att återstående arbeten, åtgärder av besiktningens anmärkningar, tillsättande av felaktigt utförda arbeten och avgifter, skatter och kostnader till myndigheter skulle drabba föreningen.

Styrelsen tog ett beslut i början av 2017 att ta ut en extra halv månadsavgift tills vidare. Detta gjordes mot bakgrund av att föreningen fortlöpande drabbats av ett antal extraordinära kostnader som ej är att hänföra till normal löpande verksamhet i en bostadsrättsförening. Under rådande situation är styrelsens avsikt att fortsätta med den förhöjda avgiften till dess att färdigställandet av fastigheten skett och bankfinansiering av föreningens långsiktiga upplåning är löst. Styrelsen har även relaterat till månadsrelaterade kostnader valt att avvakta med utdebitering av individuella kostnader för hushållsel.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen tog fram ett förslag till prospekt som presenterades efter räkenskapsåret 2017.

Styrelsen har fortlöpande diskussioner med exploatören om ställda ersättningskrav.

Styrelsen har arbetat starkt med att få fram relationshandlingar som ligger till grund för ett slutbevis.

Det fanns en plan för fortsatt injustering av värmen under tiden november 2017 till januari 2018 men p g a att det saknas ekonomiska medel har detta skjutits fram till oktober 2018.

Under tiden januari till juni har styrelsen haft kontakt med banker angående nya lån för att finansiera färdigställandet.

Den 9 mars 2018 stämde Collector Brf Vita Stränder på 3 075 000 kr plus ränta. Vår advokat, LA Partner, skickade in svaromål på stämningen den 4 maj.

Ny detaljplan för parhusen blev antagen i januari 2018, vilket medförde att nytt bygglov kunde sökas.

Nytt bygglov för parhusen beviljades den 23 april 2018.

Hur påverkas avgiften till föreningen av färdigställande av byggnation?

Den avgift vi betalar i dag är bestämd utifrån den ursprungliga avgiften i den ekonomiska planen plus 50%. I den ursprungliga avgiften, kostnadskalkyl 2014, finns i dag utrymme för att ta lån upp till 5 mkr utan att nivån på avgiften för den skall påverkas. Styrelsen presenterade 3 olika alternativ på förändrad månadsavgift i ett tidigare prospekt under året.

Styrelsen har för avsikt att återkomma med nytt prospekt och ny information om färdigställande med tillhörande kostnader och ny månadsavgift.

Flerårsöversikt
Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 675	1 224	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1 165	-12 436	-1 676	-25
Förändring av underhållsfond	91	91	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-620	-11 891	-1 676	-25
Soliditet %	81	82	5	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	458	346	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	237	287	50	-
Ränta, kr / kvm	87	80	1	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	31	31	-	-
Lån, kr / kvm	5 592	5 620	22 743	11 998

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2016 då avgifterna höjdes med 50 %.

Överlåtelser

Under 2017 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Örestads industribevakning

E.ON

Stena Recycling

Vellinge Kommun

NOMOR

Hiss i Skåne

Malmbergs

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsjour

El-avtal avseende volym

Återvinning

Hushållsavfall

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal värmepumpar

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	121 215 000	91 128	-1 792 182	-12 435 811
Disposition enligt föreningsstämma			-12 435 811	12 435 811
Avsättning till underhållsfond		91 127	-91 127	
Årets resultat				-1 165 408
Vid årets slut	121 215 000	182 255	-14 319 120	-1 165 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-14 227 992
Årets resultat före fondförändring	-1 165 408
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-91 127
Summa över/underskott	-15 484 527

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-15 484 527

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

[Handwritten signatures]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 431 923	1 136 804
Övriga rörelseintäkter	2	243 197	87 617
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 675 120	1 224 421
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4	-1 034 989	-1 511 493
Övriga externa kostnader	5	-681 734	-319 801
Personalkostnader	6	-234 190	-3 031
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-636 407	-11 593 812
Summa rörelsekostnader		-2 587 320	-13 428 137
Rörelseresultat		-912 200	-12 203 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 255	-232 242
Summa finansiella poster		-253 208	-232 095
Resultat efter finansiella poster		-1 165 408	-12 435 811
Årets resultat		-1 165 408	-12 435 811



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	129 874 058	130 494 001
Inventarier, maskiner och installationer	9	49 392	65 856
Summa materiella anläggningstillgångar		129 923 450	130 559 857
Summa anläggningstillgångar		129 923 450	130 559 857
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		249 425	24 400
Övriga fordringar		388	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	9 373	27 980
Summa kortfristiga fordringar		259 186	52 380
<i>Kassa och bank</i>	11	412 175	161 167
Summa omsättningstillgångar		671 361	213 547
SUMMA TILLGÅNGAR		130 594 811	130 773 404



Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 215 000	121 215 000
Underhållsfond		182 255	91 128
Summa bundet eget kapital		121 397 255	121 306 128
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 319 119	-1 792 182
Årets resultat		-1 165 408	-12 435 811
Summa fritt eget kapital		-15 484 527	-14 227 993
Summa eget kapital		105 912 728	107 078 135
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12,13	16 144 913	16 226 763
Övriga långfristiga skulder	14	1 716 800	1 222 500
Summa långfristiga skulder		17 861 713	17 449 263
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	81 850	81 850
Leverantörsskulder		3 787 927	4 297 338
Skatteskulder		-	56 910
Övriga skulder		2 461 140	1 405 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	489 453	404 244
Summa kortfristiga skulder		6 820 370	6 246 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 594 811	130 773 404

Chr. de G.
14/12/17

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:

Byggnader

Markanläggningar

Inventarier

100 år

20 år

5 år

Ar. J. L. A.
K. S. U.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 329 123	1 003 114
Hyror p-platser/garage	102 800	133 690
Summa	1 431 923	1 136 804

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
EI	77 440	7 260
Överlåtelseavgifter	2 228	2 617
Övriga intäkter	163 529	77 740
Summa	243 197	87 617

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 158	17 326
Övrigt, gemensamma utrymmen	125 000	-
VA & sanitet, installationer	97 867	270 365
Värme, installationer	21 415	5 312
Ventilation, installationer	23 792	40 800
EI, installationer	3 750	82 410
Hiss	2 369	3 703
Huskropp	68 750	-
Markytor	2 119	260 058
Summa	347 220	679 974

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	21 720	-
Besiktningkostnader	9 472	-
Bevakningskostnader	6 487	6 615
Serviceavtal	21 587	9 931
Förbrukningsinventarier	-	39 435
Förbrukningsmaterial	14 257	12 870
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 025	-
EI	399 824	504 305
Vatten och avlopp	106 564	106 134
Avfallshantering	35 622	27 806
Fastighetsförsäkring	23 589	51 504
Vägavgifter	-	32 083
Internet	7 121	1 705
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	38 500	39 130
Summa	687 768	831 518

*Chr. J. G.
h. S. G.*

Not 5 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	199	-
Resekostnader	15 056	4 453
Representation	2 566	1 040
Kontorsmateriel och trycksaker	328	-
Tele och post	1 692	1 650
Förvaltningskostnader	87 797	79 673
Revision	98 250	18 000
Självrisker vid skada	-	44 000
Jurist- och advokatkostnader	235 720	146 875
Bankkostnader	1 362	-
Övriga externa tjänster	230 175	20 610
Övriga externa kostnader	8 589	3 500
Summa	681 734	319 801

Not 6 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvodet	178 200	-
Utbildning	-	3 031
Summa	178 200	3 031
Sociala avgifter	55 990	-
Summa	234 190	3 031

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	611 501	611 501
Markanläggningar	8 442	8 442
Inventarier, maskiner och installationer	16 464	16 464
Nedskrivningar av byggnader	-	10 957 405
Summa	636 407	11 593 812

Handwritten signature

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	61 150 112	66 426 580
-Mark	69 794 999	69 794 999
-Markanläggningar	168 833	
	<u>131 113 944</u>	<u>136 221 579</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	5 680 937
-Årets nedskrivningar	-	-10 957 405
-Markanläggningar	-	168 833
	<u>-</u>	<u>-5 107 635</u>
	131 113 944	131 113 944
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-611 501	-
-Markanläggningar	-8 442	-
	<u>-619 943</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-611 501	-611 501
-Årets avskrivning på markanläggning	-8 442	-8 442
	<u>-619 943</u>	<u>-619 943</u>
	-1 239 886	-619 943
Redovisat värde	129 874 058	130 494 001
<i>Varav</i>		
Byggnader	59 927 110	60 538 611
Mark	69 794 999	69 794 999
Markanläggningar	151 950	160 391
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 800 000	46 800 000
Lokaler	-	-
Totalt taxeringsvärde	46 800 000	46 800 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>31 000 000</i>

Off. g.r. 6
h. b. 41

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	82 320	-
	<u>82 320</u>	<u>-</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	82 320
	-	<u>82 320</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	82 320	82 320
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 464	-
	<u>-16 464</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 464	-16 464
	<u>-16 464</u>	<u>-16 464</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-32 928	-16 464
Redovisat värde	49 392	65 856

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	-	17 589
Övriga förutbetalda kostnader	9 373	10 391
	<u>9 373</u>	<u>27 980</u>

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	412 175	161 167
	<u>412 175</u>	<u>161 167</u>

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	81 850	81 850
Förfaller 2-5 år från balansdagen	327 400	327 400
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 817 513	15 899 363
	<u>16 226 763</u>	<u>16 308 613</u>

Chr. Sjöberg
h. Sjöberg

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	16 226 763	16 308 613
Summa	16 226 763	16 308 613

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Ålandsbanken	1,50 %	2018-12-30	16 308 613	-	81 850	16 226 763
			16 308 613	-	81 850	16 226 763

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 Övriga långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom 5 år från balansdagen	1 441 640	1 222 500
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	275 160	-
	1 716 800	1 222 500

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	234 190	-
Upplupna räntekostnader	60 850	62 438
Förutbetalda intäkter	123 149	128 488
Upplupna driftskostnader	50 710	63 148
Upplupna revisionsarvoden	20 000	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	555	122 171
	489 454	404 245

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	60 120 000	60 120 000
Summa ställda säkerheter	60 120 000	60 120 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Chr. J. L.
h. J. U.

Underskrifter

Höllviken 2018-06-06



Lennart Skarping



Ingemar Nilsson



Nina Rosenlund



Marie Gunn



Johan Smedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-06-08
Ernst & Young



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vita Stränder, org.nr 769627-7990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vita Stränder för år 2017 (räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31).

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. 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.



Building a better
working world

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 Vita Stränder för år 2017 (räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31) 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 tryggande 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 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 8/6-2018

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

