



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Jungfrun i Källtorp

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jungfrun i Kålltorp

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jens Peter Joakim Andersson	Ledamot
Robin Axel Henriksson	Ledamot
Johannes Arvid Kristoffer Hognert	Ledamot
Elin Lindberg	Ledamot
Leo Jerker Wilhelmsson	Ledamot

Sara Anna Maria Fransson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Xuan Tu	Ordinarie Extern	a2 revision och redovisning
Mats Scott	Suppleant Extern	a2 revision och redovisning

ValberedningAlexander Gelin
Martin Karlbom

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-27. Extra stämma med anledning av stadgebyte.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-29. Extra stämma med anledning av stadgebyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KÄLLTORP 47:13	2014	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

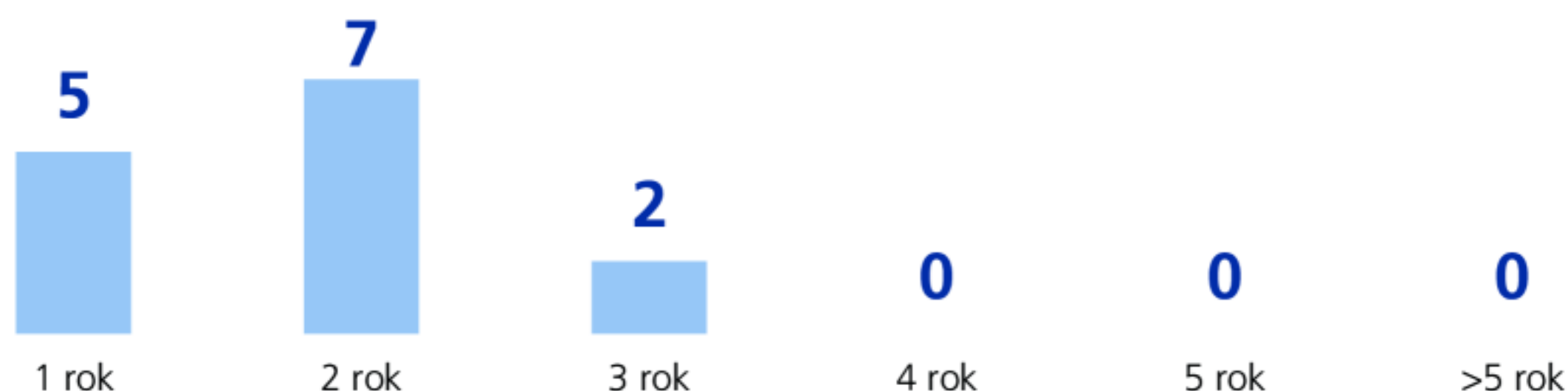
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 722 m², varav 686 m² utgör lägenhetsyta och 36 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**Vind
Källare med förråd
Tvättstuga
Uteplats
Soprum
Cykelparkering
Källarutrymme**Kommentar**Under försäljning.

Två tvättmaskiner, en torktumlare, en kallmangel samt ett torkrum
Stenlagd grillplats med fasta möbler på bakgårdens gräsmatta
Kärl för återvinning, hushållssopor samt matavfall
Ställ under takskydd
36kvm uppdelat i två källarutrymmen varav ett är uthyrt och det andra tillfälligt förråd.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takunderhåll	2017	Byte och målning av plåtar, tagit bort taklucka och istället monterat fasadstege. Taktvätt.
Taksäkerhet	2017	Fallskydd, snörasskydd
Fönsterunderhåll	2017	Målning av fönstren, utsida
Återställande av smidesstaket	2017	Komplettering med grind
Uppdatering av värmeanläggning	2017	Byte av samtliga termostater och ventiler. Nytt expansionskärl och cirkulationspump.
Åtgärdat stopp i dagvattenbrunn	2016	
Rengöring av fasad	2016	Fasadtvätt utförd i maj
Stambyte	2015	Byte av del av hushållsstam i tillbyggnad till lägenhet 09.
Stambyte	2015	Stora delar av hushållsstam och avloppsstam i lägenhet 02, 04, 13 bytta
Relining	2015	Relining av liggande stam i bottenplattan under källarlokal i uppgång A
Tillbyggnad av förråd	2015	Frigjort nytt förråd i källarutrymme
Byte av takfönster	2015	Byte av 2st takfönster i vindsvåningar pga. läckage
Planerat underhåll	År	Kommentar
Maskinpark i tvättstugan	2019	Utförs kontinuerligt 0-5 år
Flytt av inkommande vatten	2019	För frigörande av förrådet som kopplingen nu sitter i
Översyn av dagvattenbrunnar	2019	
Upprustning av innergården	2020	Utförs inom 1-2 år
Renovering av avloppsstammar	2022	Utförs inom 0-5 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötare	TJG Service
Jourverksamhet	Låsinväst

Föreningens ekonomi

Höjningen av avgifter som gjordes 2018 var med avseende på de balkonger som byggts till på första plan. Detta ledde till en indirekt avgiftshöjning.

Vid färdigställande av lägenhetsbygge utav vindsytan kommer föreningens andelstal räknas om. Avgiften avses hållas oförändrad för befintliga lägenheter trots ändrade andelstal vilket leder till en indirekt avgiftshöjning. Detta beräknas ske 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-06-29 med 2,85 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2018	2017
Rörelseintäkter	539 612	656 040
Finansiella intäkter	2	5
Minskning kortfristiga fordringar	183 750	0
Kapitaltillskott	290 276	0
Totalt	1 013 640	656 045

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	363 529	907 144
Finansiella kostnader	57 796	52 483
Ökning av materiella anläggningstillgångar	365 688	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	183 520
Minskning av långfristiga skulder	55 280	55 280
Minskning av kortfristiga skulder	6 376	4 070
Totalt	848 669	1 202 497

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

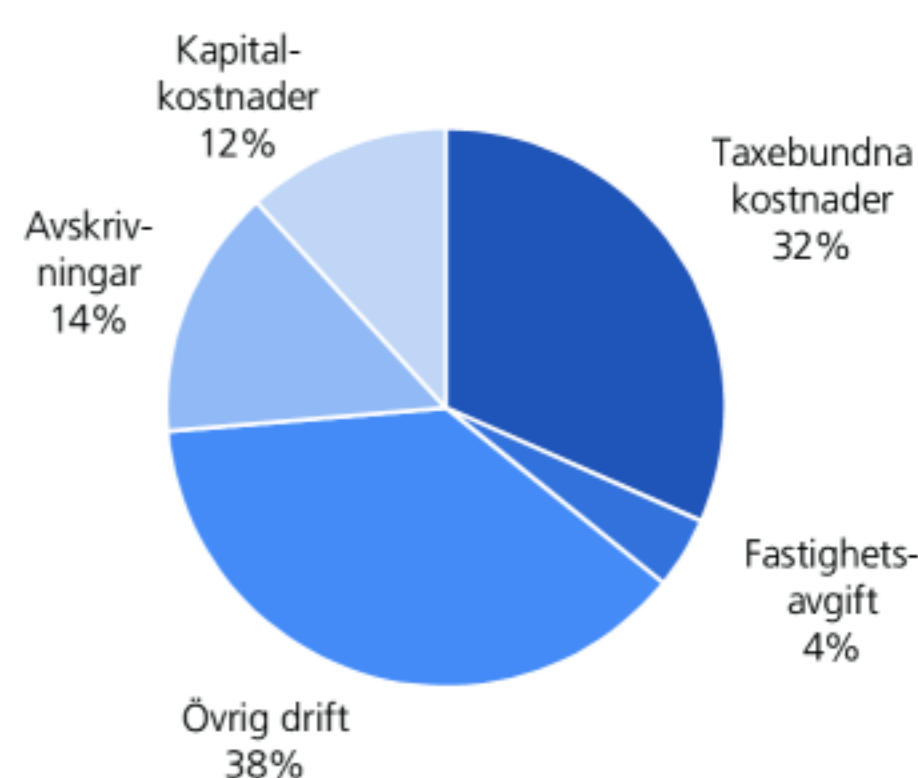
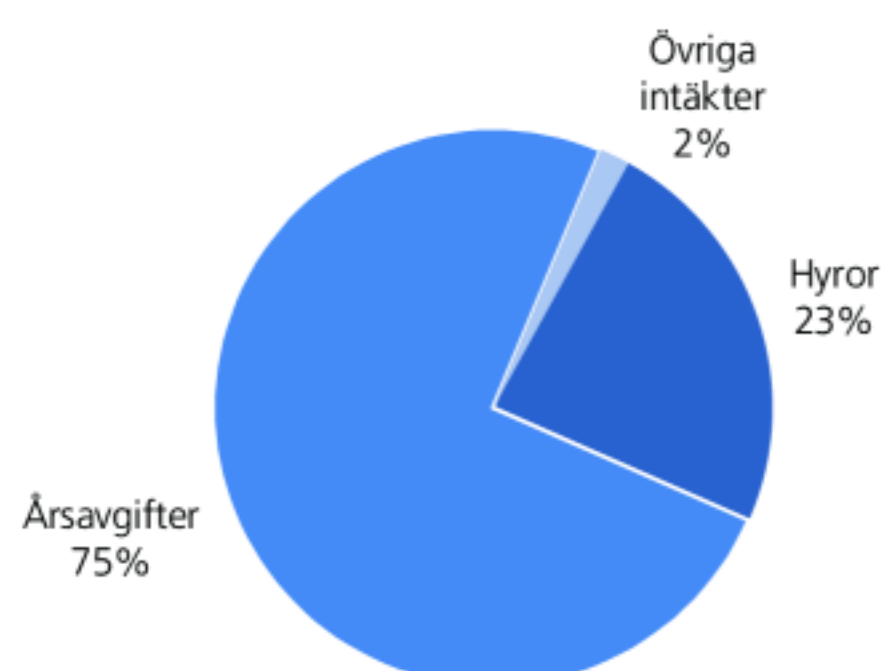
1 265 235 1 100 264

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

164 971 -546 452

*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 1 337 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

Förhandsavtal avseende vindförsäljning till L W dras tillbaka då bygglov ej har beviljats. Styrelsen har gått vidare med vindförsäljning till Delop Fastighetsförmedling AB och parterna har efter räkenskapsåret upprättat ett *Avtal om upplåtelse av bostadsrätt*. Delop avser omvandla ytan till en/flera lägenheter och sälja vidare till tredje part vid färdigställande.

Stadgar har ändrats och röstats igenom vid två föreningsstämmor. För ändringar i stadgar hänvisas till protokoll för föreningsstämmor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
 Överlåtelser under året: 3 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14
 Tillkommande medlemmar: 3
 Avgående medlemmar: 4
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	720	709	681	601
Hyror/m ² hyresrättsyta	777	725	629	1 149
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 477	9 576	9 674	9 773
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	22	22
Värmekostnad/m ² totalyta	104	96	93	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	31	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	73	85	115
Soliditet (%)	51	49	50	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	-364	529	-924
Nettoomsättning (tkr)	540	518	483	469

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 686 m² bostäder och 36 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 607 242	0	0	14 607 242
Uppskrivningsfond	6 042 449	-44 670	0	6 087 119
Kapitaltillskott	290 276	290 276	0	0
Fond för yttre underhåll	507 431	19 758	-496 797	984 470
S:a bundet eget kapital	21 447 398	265 364	-496 797	21 678 831
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 809 728	19 758	137 629	-15 967 115
Årets resultat	47 401	47 401	364 322	-364 322
S:a ansamlad förlust	-15 762 327	67 159	501 951	-16 331 437
S:a eget kapital	5 685 071	332 523	5 154	5 347 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	47 401
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 789 970
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-19 758
summa balanserat resultat	-15 762 327

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-15 762 327
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	539 612	517 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	138 098
Summa rörelseintäkter		539 612	656 040
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-269 154	-759 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 125	-115 746
Personalkostnader	Not 6	-33 250	-31 877
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-70 888	-60 740
Summa rörelsekostnader		-434 417	-967 884
RÖRELSERESULTAT		105 195	-311 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 796	-52 483
Summa finansiella poster		-57 794	-52 478
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 401	-364 322
ÅRETS RESULTAT		47 401	-364 322

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	9 913 730	9 618 930
Summa materiella anläggningstillgångar	9 913 730	9 618 930
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 913 730	9 618 930
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	245	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	303 104	321 828
Summa kortfristiga fordringar	303 349	321 828
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	975 447	975 747
Summa kassa och bank	975 447	975 747
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 278 796	1 297 575
SUMMA TILLGÅNGAR	11 192 526	10 916 505

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 607 242	14 607 242
Uppskrivningsfond	6 042 449	6 087 119
Kapitaltillskott	290 276	0
Fond för yttre underhåll	507 431	984 470
Not 10		
Summa bundet eget kapital	21 447 398	21 678 831
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-15 809 728	-15 967 115
Årets resultat	47 401	-364 322
Summa fritt eget kapital	-15 762 327	-16 331 437
SUMMA EGET KAPITAL	5 685 071	5 347 394
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	0	5 307 028
Not 11,12		
Summa långfristiga skulder	0	5 307 028
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	5 307 028	55 280
Not 11,12		
Leverantörsskulder	18 238	24 807
Övriga skulder	94 235	94 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 954	87 761
Not 13		
Summa kortfristiga skulder	5 507 455	262 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 192 526	10 916 505

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	30 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	403 319	397 100
Hyror bostäder	118 765	112 116
Hyror lokaler	7 150	5 362
Hyror förråd	1 032	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 341	3 357
Öresutjämning	5	7
	539 612	517 942

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	138 098
	0	138 098

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	47 256	47 564
	Fastighetskötsel beställning	3 076	463
	Snöröjning/sandning	0	1 589
	Gård	969	1 676
	Serviceavtal	1 250	0
	Förbrukningsmateriel	709	969
	Brandskydd	1 300	0
		54 560	52 261
	Reparationer		
	Tvättstuga	364	2 359
	Entré/trapphus	3 446	1 630
	VVS	0	5 287
	Elinstallationer	0	2 695
	Fönster	0	2 019
		3 810	13 990
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	108 997
	Tak	0	217 400
	Fönster	0	80 400
	Mark/gård/utemiljö	0	90 000
		0	496 797
	Taxebundna kostnader		
	El	16 578	15 137
	Värme	75 289	69 637
	Vatten	23 039	21 928
	Sophämtning/renhållning	39 892	35 880
		154 798	142 582
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 341	18 744
	Kabel-TV	15 207	15 018
		35 548	33 762
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 438	20 130
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	269 154	759 521
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	918	0
	Juridiska åtgärder	5 000	28 126
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 038	11 681
	Föreningskostnader	563	175
	Fritids- och trivselkostnader	0	350
	Förvaltningsarvode	36 531	35 214
	Administration	1 540	1 420
	Konsultarvode	0	34 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 110	4 030
		61 125	115 746

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 300	24 400
	Sociala kostnader	7 950	7 477
		33 250	31 877
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	16 070	16 070
	Förbättringar	10 148	0
	Uppskrivning byggnad	44 670	44 670
		70 888	60 740
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 581 870	3 581 870
	Nyanskaffningar	365 688	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 947 558	3 581 870
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	6 221 130	6 221 130
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-44 670	-44 670
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-134 011	-89 341
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 042 449	6 087 119
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 059	-33 990
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 217	-16 070
	Utgående avskrivning enligt plan	-76 277	-50 059
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 913 730	9 618 930
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 729 000	3 729 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 372 000	7 372 000
	Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
		13 172 000	13 172 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 000 000	13 000 000
	Lokaler	172 000	172 000
		13 172 000	13 172 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	11 754	11 753
	Skattefordran	1 562	1 870
	Klientmedel hos SBC	289 788	124 517
	Fordringar	0	183 688
		303 104	321 828

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	984 470	964 712
	Reservering enligt stadgar	19 758	19 758
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-496 797	0
	Vid årets slut	507 431	984 470

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,800 %	1 778 148	1 778 148	2019-11-29
	Nordea	0,740 %	1 250 000	1 250 000	2019-11-18
	Nordea	2,150 %	1 028 880	1 084 160	2019-11-20
	Nordea	0,800 %	1 250 000	1 250 000	2019-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		5 307 028	5 362 308	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 307 028	-55 280	
			0	5 307 028	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 030 628 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	17 400	24 400
	Sociala avgifter	5 467	7 666
	Ränta	5 558	2 527
	Avgifter och hyror	59 529	53 168
		87 954	87 761

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har med Delop Fastighetsförmedling AB upprättat ett *Avtal om upplåtelse av bostadsrätt* vilket inhandlar omvandling av vindsyta till bostadsrätt. Delop avser omvandla ytan till en/ flera lägenheter och sälja vidare till tredje part vid färdigställande.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 27 / 5 2019



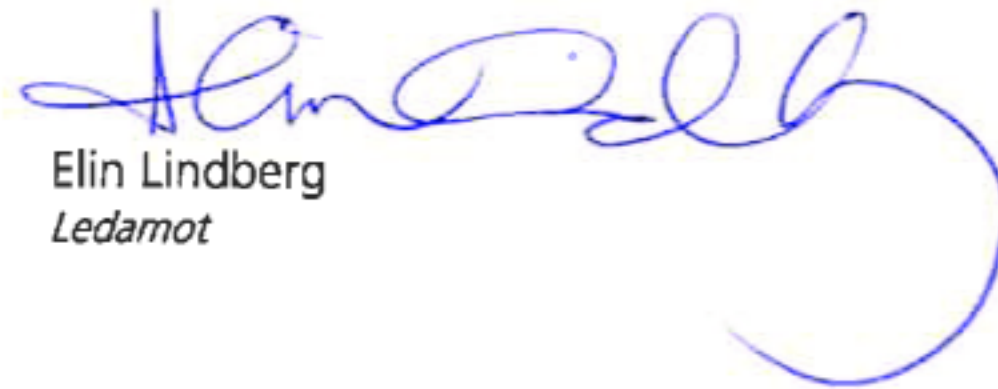
Jens Peter Joakim Andersson
Ledamot



Robin Axel Henriksson
Ledamot



Johannes Arvid Kristoffer Hognert
Ledamot

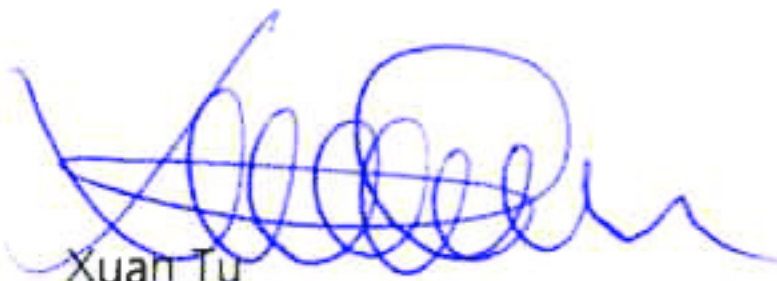


Elin Lindberg
Ledamot



Leo Jerker Wilhelmsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2019



Xuan Tu
Auktoriserad revisor
A2 revision i Göteborg AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jungfrun i Kålltorp
Org.nr 769626-3743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jungfrun i Kålltorp för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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. 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 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 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 för Brf Jungfrun i Kålltorp för räkenskapsåret 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 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 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, eller



revision & redovisning

- 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 31 maj 2019

a2 revision i Göteborg AB



Xuan Tu
Auktoriserad revisor