

Bostadsrättsföreningen Näckten

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Näckten
769614-9041
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Näckten, 769614-9041, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Claes Westerberg	Ordförande	2019
Daniel Larsson	Ledamot	2019
Emmelie Andersson	Ledamot	2019
Ingrid Jansson	Ledamot	2019
Marika Gillberg	Ledamot	2019
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2019
<u>Valberedning</u>		
Taraneh Vosough		2019

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 106:5 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 19 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna består av 4 bostadshus och 1 handelsbod. Byggnaderna A, B och C uppfördes 2000 och byggnad F uppfördes ca 1911 och totalrenoverades 2011. Handelsboden uppfördes ca 1922 och totalrenoverades 2009. Fastighetens adress är Helenebergsgatan 2 A-C samt F i Göteborg.

Föreningen upplåter 19 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal och 19 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	2,5 rok	3,5 rok
17	1	1

Total tomtarea:	2 535 kvm
Total bostadsarea:	971 kvm
Total lokalarea:	83

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Outhyrd	23 kvm
Havsborg AB	60 kvm

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
Com Hem
Göteborg Energi Din El
Göteborg Energi
Nomor

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 16 200 kr och planerat underhåll för 1 255 269 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har under slutet av året beställt en underhållsplan via Bredablick Fastighetspartner som vid tidpunkten för avlämnande av årsredovisning är under upprättande.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. 2018 uppgår avsättningen till 84 267 kr, vilket motsvarar 80 kr per kvm.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
OVK-besiktning	2019
Energideklaration	2019
Renovering av trästaket och stängsel	2019
Byte av utomhusbelysning	2019

Utfört underhåll

	<u>År</u>
Lagning av källarväggar till byggnad F	2018
Målning av fönster, dörrar och fasader till samtliga byggnader	2018
Målning av takutspång och plåtar till samtliga byggnader	2018
Komplettering av takskydd till byggnad F	2018
Häckklippning	2018
Målning av tak och väggar i trapphus byggnad A, B och C	2017
Målning av entrédörrar inkl. ramar till byggnad A, B och C	2017
Slipning, målning och lackning av trappor och trösklar till byggnad A, B och C	2017
Montering av brandsläckare i samtliga trapphus och källare	2017
Injustering av fjärrvärmesystem	2016
Byggnation av bullerplank kring föreningens parkering	2015
Beskärning av träd vid parkering	2015
Uppställning av komposter	2015
Renjöring av balkongstommar	2015
Målning av balkong- och terrassräcken till byggnad A, B och C	2015
Polering/rengöring av linoleummattor och trösklar	2015
Byte av knappsats för dörr till byggnad B	2014
Rensning av buskar samt beskärning av träd	2014
Rensning av brunnar och rör	2014

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 juni 2018. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga 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 2018 då avgifterna höjdes med 5 %. Avseende 2019 har styrelsen beslutat att 1 januari 2019 höja årsavgifterna med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	940	941	880	943
Resultat efter finansiella poster	-1 269	-148	-169	-225
Förändring av underhållsfond	-420	-13	47	-40
Resultat efter fondförändringar	-849	-135	-216	-185
Soliditet %	71	73	73	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	821	782	782	782
Årsavgift för lokal, kr / kvm	825	785	785	785
Driftskostnad, kr / kvm	233	240	231	241
Ränta, kr / kvm	115	144	174	203
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	80	80	80	62
Lån, kr / kvm	9 950	9 597	9 671	9 745
Snittränta (%)	1,16	1,50	1,80	2,08

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean (971 kvm) som beräkningsgrund. Årsavgiftsnivå för lokaler i kr/kvm har bostadslokalarean (60 kvm) som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean (1 054 kvm) som beräkningsgrund.

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

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	30 400 913	419 904	-3 071 091	-148 069
Disposition enligt föreningsstämma			-148 069	148 069
Avsättning till underhållsfond		84 267	-84 267	
Ianspråktagande av underhållsfond		-504 171	504 171	
Årets resultat				-1 268 752
Vid årets slut	30 400 913	-	-2 799 256	-1 268 752

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 219 160
Årets resultat före fondförändring	-1 268 752
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-84 267
Årets ianspråktagande av underhållsfond	504 171
Summa över/underskott	-4 068 008

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 068 008**

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	2	932 876	933 274
Övriga rörelseintäkter	3	6 843	7 849
Summa rörelseintäkter		<u>939 719</u>	<u>941 123</u>
		939 719	941 123
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-16 200	-6 188
Planerat underhåll	5	-1 255 269	-96 904
Fastighetsavgift/skatt		-29 800	-29 360
Driftskostnader	6	-216 268	-223 793
Övriga kostnader	7	-97 535	-103 137
Personalkostnader	8	-22 531	-28 162
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-449 486	-449 485
Summa rörelsekostnader		<u>-2 087 089</u>	<u>-937 029</u>
Rörelseresultat		-1 147 370	4 094
Finansiella poster			
Ränteintäkter		40	12
Räntekostnader		-121 422	-152 175
Summa finansiella poster		<u>-121 382</u>	<u>-152 163</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 268 752</u>	<u>-148 069</u>
Resultat före skatt		<u>-1 268 752</u>	<u>-148 069</u>
Årets resultat		<u>-1 268 752</u>	<u>-148 069</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	36 509 025	36 958 512
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	64 382	13 813
		<u>36 573 407</u>	<u>36 972 325</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 573 407</u>	<u>36 972 325</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		135	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	13 094	12 287
		<u>13 229</u>	<u>12 411</u>
Kassa och bank	13	414 083	967 533
Summa omsättningstillgångar		<u>427 312</u>	<u>979 944</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 000 719</u>	<u>37 952 269</u>

n

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		30 400 913	30 400 913
Underhållsfond		-	419 904
		<u>30 400 913</u>	<u>30 820 817</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 799 256	-3 071 091
Årets resultat		-1 268 752	-148 069
		<u>-4 068 008</u>	<u>-3 219 160</u>
Summa eget kapital		<u>26 332 905</u>	<u>27 601 657</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14, 15	<u>10 409 000</u>	<u>10 037 000</u>
		10 409 000	10 037 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	78 000	78 000
Leverantörsskulder		33 579	30 014
Skatteskulder		2 455	31 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>144 780</u>	<u>174 508</u>
		258 814	313 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 000 719</u>	<u>37 952 269</u>

Handwritten mark

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 147 370	4 094
Avskrivningar	449 486	449 485
	-697 884	453 579
Erhållen ränta	40	12
Erlagd ränta	-121 422	-152 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-819 266	301 416
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-818	-718
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-54 798	-67 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-874 882	233 367
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Korrigering anskaffningsvärde byggnad	1	-
Pågående nyanläggningar	-50 569	-13 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 568	-13 813
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	450 000	-
Amortering av låneskulder	-78 000	-78 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	372 000	-78 000
Årets kassaflöde	-553 450	141 554
Likvida medel vid årets början	967 533	825 979
Likvida medel vid årets slut	414 083	967 533

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

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
-Träplank	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	797 400	759 432
Årsavgifter lokaler	49 476	47 124
Hyror lokaler	-	36 460
Hyror p-platser/garage	86 000	90 258
Summa	932 876	933 274

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	3 387	1 680
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 920
Övriga intäkter	3 456	4 249
Summa	6 843	7 849

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	6 188
Huskropp	16 200	-
Summa	16 200	6 188

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	96 904
Huskropp, fasader	1 247 399	-
Markytor	7 870	-
Summa	1 255 269	96 904

h

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Snöröjning	815	-
Förbrukningsinventarier	3 880	-
Förbrukningsmaterial	3 432	3 075
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 427
El	11 371	10 113
Uppvärmning	116 845	113 126
Vatten och avlopp	35 036	38 853
Avfallshantering	21 939	23 649
Försäkringar	8 733	7 838
Systematiskt brandskyddsarbete	-	10 786
Kabel-TV	14 217	13 926
Summa	216 268	223 793

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	699	-
Kontorsmateriel och trycksaker	258	-
Tele och post	1 155	1 155
Ekonomisk förvaltning	47 116	46 980
Övriga förvaltningskostnader	10 831	4 766
Revision	18 613	20 813
Bankkostnader	337	-
IT-tjänster	534	1 660
Övriga externa tjänster	16 453	27 163
Övriga externa kostnader	1 539	600
Summa	97 535	103 137

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvodet	17 144	21 429
Summa	17 144	21 429
Sociala avgifter	5 387	6 733
Summa	22 531	28 162

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	449 486	449 485
Summa	449 486	449 485

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	32 443 244	32 443 244
-Mark	8 214 724	8 214 724
-Pågående nyanläggningar	13 813	-
	<u>40 671 781</u>	<u>40 657 968</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Korrigerig anskaffningsvärde byggnad	-1	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	50 569	13 813
	<u>50 568</u>	<u>13 813</u>
Utgående anskaffningsvärden	40 722 349	40 671 781
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 699 456	-3 249 971
	<u>-3 699 456</u>	<u>-3 249 971</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-449 486	-449 485
	<u>-449 486</u>	<u>-449 485</u>
Utgående avskrivningar	-4 148 942	-3 699 456
 Redovisat värde	36 573 407	36 972 325
 <i>Varav</i>		
Byggnader	28 294 301	28 743 788
Mark	8 214 724	8 214 724
Pågående nyanläggningar	64 382	13 813
 Taxeringsvärden		
Bostäder	27 783 000	27 783 000
Lokaler	306 000	306 000
Totalt taxeringsvärde	28 089 000	28 089 000
<i>Varav byggnader</i>	15 892 000	15 892 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	157 580
	-	157 580
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Utrangeringar	-	-157 580
	-	-157 580
 Utgående anskaffningsvärden		
	-	-
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-157 580
	-	-157 580
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Utrangeringar	-	157 580
	-	157 580
 Utgående avskrivningar		
	-	-
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	8 906	8 733
Förutbetalda kostnader	4 188	3 554
	13 094	12 287

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	414 083	967 533
	414 083	967 533

h

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	78 000	78 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	312 000	312 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 097 000	9 725 000
	10 487 000	10 115 000

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	10 487 000	10 115 000
Summa	10 487 000	10 115 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,40 %	2020-06-01	2 900 000	-	-	2 900 000
Stadshypotek	1,38 %	2022-06-01	2 835 000	-	30 000	2 805 000
Stadshypotek	0,95 %	2021-06-01	4 380 000	-	48 000	4 332 000
Stadshypotek	0,99 %	Rörligt	-	450 000	-	450 000
			10 115 000	450 000	78 000	10 487 000

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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	28 162	28 162
Upplupna räntekostnader	10 447	9 669
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	54 051	75 913
Upplupna revisionsarvoden	18 300	18 000
Upplupna kostnader	33 820	42 764
	144 780	174 508

14

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 350 000	19 350 0
Summa ställda säkerheter	19 350 000	19 350 0
I eget förvar	3 350 000	3 350 0

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	In
Summa eventalförpliktelser	-	

Underskrifter

Göteborg, 2019-



Claes Westerberg



Daniel Larsson



Emmelie Andersson

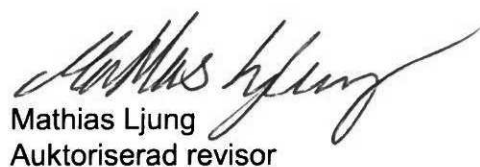


Ingrid Jansson



Marika Gillberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Näckten, org.nr 769614-9041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näckten 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Näckten 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 20 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

