

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Herrestadsgatan 3
769612-0828
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herrestadsgatan 3, 769612-0828, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en 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

Sebastian Bergdahl	Ordförande	2018
Emma Stenholm	Ledamot	2018
Peter Svensson	Ledamot	2018
Andreas Hagersten	Ledamot	2018

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Simon Hillbom	Suppleant	2018
Dag Lindahl	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson, Ernst & Young	Auktoriserad revisor
--------------------------------	----------------------

Valberedning

Anette Rosvall

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, var för sig av Sebastian Bergdahl och Peter Svensson.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herrestad 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Herrestadsgatan 3 A-B i Malmö.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal samt 11 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	4	7	1

Total tomtarea:	921 kvm
Total bostadsarea:	1056 kvm
- varav bostadsrättsarea:	999 kvm
- varav hyresrättsarea:	57 kvm
Total lokalarea:	50 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/kontraktslängd
Skåne Thai Massage	50 kvm	2018-09-30

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.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 055 kr och planerat underhåll för 12 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2011 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 158 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 143 kr per kvm.

Planerat underhåll

2018 Förbättring av utemiljö/trädgård

2018 Byte av tappvattenledningar (källare och huvudstammar, påverkar ej befintliga badrum eller kök)

2019 OVK

2020 Energideklaration

2020 Rengöring ventilation

2020 Utbyte av en tvättmaskin

2025 Relining spillvattenledningar

2025 Asfallläggning p-platser

Utfört underhåll

1949 Byggnaden uppfördes

1976 Fjärrvärme installeras i fastigheten

2002 OVK utförd

2006 Sockel målas och trapphus målas om

2007 Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna

↳

- 2007 Installation av 3-glas fönster i befintliga träramar
- 2009 Renovering av tvättstugan
- 2009 Energideklaration utförs av Anticimex
- 2010 Rengöring av ventilationssystemet
- 2010 Renovering av takterrass
- 2010 Parkeringslinjer och staket vid parkering målades om
- 2011 Renovering av hyreslägenhet
- 2012 Balkongerna renoverades
- 2012 Fiberoptiskt bredband installeras
- 2012 Värmeväxlare renoverades
- 2012 Spillvattenledning spolades
- 2012 Föreningens skyddsrum renoverades
- 2012 Ommålning av ytterdörrar
- 2013 Ventilation i tvättstuga och hyreslokal renoveras efter OVK
- 2013-14 Elstamsbyte i fastighet och lägenheter
- 2015 Takrenovering inkluderande omläggning av taket, omfogning av skorstenar
- 2015 Nya yttertrappor och ommålning samt renovering av ytterdörrar
- 2015 Grunden målas
- 2015 Byte av VVC pump till fjärrvärmecentralen
- 2015 Installation av råttstopp i avloppssystemet i förebyggande syfte
- 2016 Byte av tvättmaskin, torktumlare och torkskåp
- 2016 Återvinningskåp från SanSac uppfört framsidan
- 2016 Målning/reparation av sophusen
- 2017 Spolning av spillvattenledningar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2017, samt extra föreningsstämma 15 juni 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

2017 var året då vi på riktigt började se resultaten av omförhandlingarna på våra lån. Efter många år av låsta, höga räntor ser läget klart ljusare ut. Vi kunde därför, under kvartal 3 2017 göra en större amortering, motsvarande 3,5% av föreningens totala skuld. Detta utöver de planerade avbetalningar som gjorts under året. Vi har även sett att efterfrågan på våra parkeringsplatser hållit sig så pass stabil att vi under året kunde korrigera avgiften uppåt för externa hyresgäster. Detta har delvis resulterat i större intäkter för vissa kontrakt, men också att platser tillgängliggjorts för medlemmar som tidigare stått i kö. Under hösten påbörjades även en omförhandling av hyreskontraktet för verksamheten i vår källarlokal, ett projekt som väntas påverka resultatet först under kvartal 3 2018. Med 2017 års facit i ena handen och föreningens följda underhållsbudget i andra, kan vi stolt säga att vi spår en riktigt ljus ekonomisk framtid utan några avgiftshöjningar inom de närmsta åren.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 004	1 003	993	978
Resultat efter finansiella poster	89	-33	-1 105	-316
Förändring av underhållsfond	146	39	173	-314
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	131	116	-1 090	186
Soliditet %	52	50	50	55
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	797	797	797	781
Bostadshyra kr / kvm	1 079	1 073	1 043	995
Driftskostnad, kr / kvm	335	352	294	283
Ränta, kr / kvm	170	215	237	316
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	143	118	156	19
Lån, kr / kvm	10 185	10 669	10 764	9 860
Snittränta (%)	1,67	2,02	2,20	

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

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 2%. Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften 2018.

Överlåtelse

Under 2017 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

SBC

Canal Digital

Bredbandsbolaget

E.ON

E.ON

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

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	13 803 125	288 773	-1 870 894	-33 125
Disposition enligt föreningsstämma			-33 125	33 125
Avsättning till underhållsfond		158 000	-158 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-12 000	12 000	
Årets resultat				88 649
Vid årets slut	13 803 125	434 773	-2 050 019	88 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 904 019
Årets resultat före fondförändring	88 649
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-158 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 000
Summa över/underskott	-1 961 370

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 961 370

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

6

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	955 830	951 107
Övriga rörelseintäkter	2	48 385	51 927
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 004 215	1 003 034
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-418 267	-499 444
Övriga externa kostnader	6	-101 173	-90 499
Personalkostnader	7	-19 713	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-188 361	-188 362
Summa rörelsekostnader		-727 514	-798 018
Rörelseresultat		276 701	205 016
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 110	-238 224
Summa finansiella poster		-188 052	-238 141
Resultat efter finansiella poster		88 649	-33 125
Årets resultat		88 649	-33 125

↪

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	23 257 172	23 445 533
Summa materiella anläggningstillgångar		23 257 172	23 445 533
Summa anläggningstillgångar		23 257 172	23 445 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 582	3 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 234	10 842
Summa kortfristiga fordringar		22 816	13 857
Kassa och bank	11	455 657	741 549
Summa omsättningstillgångar		478 473	755 406
SUMMA TILLGÅNGAR		23 735 645	24 200 939

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 803 125	13 803 125
Underhållsfond		434 773	288 773
Summa bundet eget kapital		14 237 898	14 091 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 050 019	-1 870 894
Årets resultat		88 649	-33 125
Summa fritt eget kapital		-1 961 370	-1 904 019
Summa eget kapital		12 276 528	12 187 879
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	11 145 000	11 695 000
Summa långfristiga skulder		11 145 000	11 695 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	120 000	105 000
Leverantörsskulder		27 985	30 212
Skatteskulder		2 008	1 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	164 124	181 427
Summa kortfristiga skulder		314 117	318 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 735 645	24 200 939

5

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	276 701	205 016
Avskrivningar	188 361	188 362
	465 062	393 378
Erhållen ränta	58	83
Erlagd ränta	-188 110	-238 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	277 010	155 237
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-8 959	4 835
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-18 943	-21 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	249 108	138 894
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 735 000	-
Amortering av låneskulder	-2 270 000	-105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-535 000	-105 000
Årets kassaflöde	-285 892	33 894
Likvida medel vid årets början	741 549	707 655
Likvida medel vid årets slut	455 657	741 549

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

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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	100 år
Standardförbättring: fönster	80 år
Standardförbättring: terrasser	12,5 år
Standardförbättring: balkonger	40 år

↳

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	796 104	796 106
Hyror bostäder	61 527	61 162
Hyror lokaler	38 016	37 572
Hyror p-platser/garage	60 183	56 267
Summa	955 830	951 107

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	39 420	39 420
Överlåtelseavgifter	4 456	7 771
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	369
Övriga intäkter	4 509	4 367
Summa	48 385	51 927

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	9 363	-
Lokaler	7 983	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 358	1 460
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	901
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	781	5 371
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 018	3 350
VA & sanitet, installationer	831	-
Värme, installationer	2 210	4 843
EI, installationer	1 970	2 874
Övriga installationer	1 531	749
P-platser/garage	5 625	-
Klottersanering	1 385	-
Summa	36 055	19 548

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	90 994
VA & sanitet, installationer	12 000	-
Summa	12 000	90 994

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	24 030	23 278
Fastighetsförvaltning	58 405	37 719
Städning	-	2 900
Besiktningkostnader	-	438
Snöröjning	-	4 088
Förbrukningsinventarier	-	38 869

L

Förbrukningsmaterial	14 020	14 310
EI	27 563	25 910
Uppvärmning	132 077	128 349
Vatten och avlopp	39 460	38 631
Avfallshantering	25 518	27 184
Fastighetsförsäkring	7 266	5 475
Kabel-TV	13 312	13 192
Internet	28 560	28 559
Summa	370 211	388 902

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 622	-
Tele och post	1 155	1 381
Förvaltningskostnader	67 955	73 628
Revision	15 375	14 375
Bankkostnader	398	416
Övriga externa tjänster	7 668	-
Övriga externa kostnader	-	699
Summa	101 173	90 499

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Summa	19 713	19 713

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	140 173	140 173
Standardförbättringar	48 188	48 189
Summa	188 361	188 362

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 496 112	13 496 112
-Standardförbättringar	2 094 418	2 094 418
-Mark	9 038 118	9 038 118
	<u>24 628 648</u>	<u>24 628 648</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	24 628 648	24 628 648
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-880 519	-740 346
-Standardförbättringar	-302 596	-254 407
	<u>-1 183 115</u>	<u>-994 753</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-140 173	-140 173
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-48 188	-48 189
	<u>-188 361</u>	<u>-188 362</u>
Utgående avskrivningar	-1 371 476	-1 183 115
 Redovisat värde	23 257 172	23 445 533
 <i>Varav</i>		
Byggnader	12 475 420	12 615 593
Mark	9 038 118	9 038 118
Standardförbättringar	1 743 634	1 791 822
 Taxeringsvärden		
Bostäder	16 400 000	16 400 000
Lokaler	299 000	299 000
Totalt taxeringsvärde	16 699 000	16 699 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>8 597 000</i>	<i>8 597 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	8 368	-
Övriga förutbetalda kostnader	10 866	10 842
	<u>19 234</u>	<u>10 842</u>

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	455 657	741 549
	<u>455 657</u>	<u>741 549</u>

L

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	120 000	105 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	480 000	420 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 665 000	11 275 000
	11 265 000	11 800 000

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	11 265 000	11 800 000
Summa	11 265 000	11 800 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,25%	Löst	1 810 000	-	1 810 000	0
Nordea	2,25%	2018-08-15	735 000	-	-	735 000
Nordea	1,80%	2021-01-20	3 100 000	-	-	3 100 000
Nordea	1,60%	2020-01-22	5 200 000	-	-	5 200 000
Nordea	0,88%	2019-10-16	955 000	-	460 000	495 000
Nordea	1,10%	2019-02-13	0	1 735 000	-	1 735 000
			11 800 000	1 735 000	2 270 000	11 265 000

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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	19 713	19 713
Upplupna räntekostnader	32 893	39 829
Förutbetalda intäkter	70 968	80 805
Upplupna driftskostnader	25 550	23 886
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	3 194
	164 124	181 427

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser		Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

4

Underskrifter

Malmö 2018-4-4



Sebastian Bergdahl



Emma Stenholm



Peter Svensson



Andreas Hagersten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11
Ernst & Young



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herrestadsgatan 3 org.nr 769612-0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrestadsgatan 3 för år 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 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.

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



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 Herrestadsgatan 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 11 april 2018

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

