



Årsredovisning

1/9 2017 – 31/8 2018

Bostadsrättsföreningen

Höken 11 i Åstorp

716406-230

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen
Hoken11astorp@gmail.com

Föreningen förvaltas av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Höken 11 i Åstorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1985-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1988-08-17 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-17.

Styrelsens säte: Skåne län, Åstorp kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckning Höken 11 och Kajan 3 i Åstorps kommun. Fastighetens adress är Storgatan 20-26 och Fabriksgatan 13, 265 34 Åstorp. Garagen finns på Timmergatan 3, 265 33 Åstorp.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Ronald Fisch	Ordförande	2019
Charles Amsberg	Vice ordförande	2018
Lars Thomasson	Sekreterare	2018
Lars Hallberg	Ledamot	2019
Bo Rothoff	Ledamot	2019
Inger Berg	Suppleant	2018
Elsi Suokas	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Auktoriserad revisor – Liselotte Herrlander, Herrlander Revision
Föreningsrevisor, ordinarie – Anita Qvist
Föreningsrevisor, suppleant – John Wifralius

Valberedning

Anita Qvist



Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Lamaro har svarat för fastighetsskötseln.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Höken 11 och Kajan 3 med en tomtareal om 5 782 kvm. Marken innehas med äganderätt. Byggnaderna är uppförda 1989 och värdeåret vid fastighetstaxering är detsamma. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader och mark.

I Höken 11 finns 64 stycken lägenheter och 1 stycken lokal och i Kajan 3 finns 64 st garageplatser. Den totala bostadsarean uppgår till 4 052 kvm och lokalytan 87 kvm. Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

16 stycken 1 rum och kök

34 stycken 2 rum och kök

14 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-11-28, 19 röstberättigade medlemmar var närvarande och 19 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

I en den solbelysta trädgården höll föreningen sommarmöte och extra föreningsstämma den 3 juni med 23 röstberättigade medlemmar avseende andra beslutet om stadgeändring för att ändra verksamhetsåret från brutet till kalenderår samt information om kommande arbete med handukstorkarna i huset. Mötet avslutades traditionsenligt med korvgrillning, kaffe och kaka. Boulecupen är ännu inte avslutad men förhoppning finns om ännu en inteckning i vandringspriset.

Underhåll och underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 982 tkr fram till år 2031. Detta motsvarar en årlig kostnad på 999 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2016/2017 sker med 807 tkr och 807 tkr för nästkommande verksamhetsår

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Målning	2018	
Asfaltering	2018	Delad kostnad med Kvb

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Handukstorkar bytas	2018	Kostnad 417000.-kr ex moms

4

Förvaltning

Föreningen har följande avtal:

BoNea Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Lamaro	Teknisk förvaltning / Fastighetsskötsel Fr.o.m.150701
Bravida	Ventilationsservice
Kone Hissar AB	Hisservice
Bredbandsbolaget	Kabel-TV och bredband
NEOVA AB	Fjärrvärme
Kraftringen Nät AB	El-nät / El-handel
Åstorps kommun / NSVA	Vatten & avlopp
NSR	Sophämtning

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 65 (63) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 6 (6) överlåtelse under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Ingen höjning av månadsavgiften skedde inför verksamhetsåret 2017/2018. Någon ytterligare höjning finns inte planerad. Genomsnittlig månadsavgift uppgår till 790 kr/kvm.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Fr.o.m. 1 okt 2015 tas en extraavgift med 10 % av gällande prisbasbelopp ut årligen vid andrahandsupplåtelse.

Styrelsens slutord

Brf Höken 11 i Åstorp skall erbjuda ett bra boende till en rimlig kostnad och en god boendemiljö för alla dess medlemmar. Att bo i föreningen innebär att ta ansvar för sitt eget boende, att tillsammans med sina grannar äga och förvalta en gemensam fastighet. Styrelsen uppmanar medlemmarna till engagemang för att skapa delaktighet. Alla medlemmar uppmanas att bidra till föreningens verksamheter, liksom till skötsel och förvaltning av vår gemensamma fastighet.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	3 602	3 584	3 580	3 554	3 474
Resultat efter finansiella poster	1 336	1 563	299	1 523	1 085
Totalt eget kapital	15 031	13 696	12 132	11 834	10 310
Balansomslutning	25 349	24 551	24 369	24 858	25 045
Soliditet	59,3%	55,8%	49,8%	47,6%	41,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	22 804	23 039	23 273	23 507	23 741
Taxeringsvärde, byggnader och mark	25 862	25 862	25 862	22 697	22 697
Taxeringsvärde, byggnader	20 626	20 626	20 626	18 218	18 218
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	790	790	790	790	780
Låneskuld	9 732	10 318	11 558	12 423	14 013
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	2 402	2 546	2 852	3 066	3 458
Belåningsgrad	38%	40%	45%	55%	62%
Amortering under året	586	1 240	866	1 589	2 513
Likvida medel	2 473	1 427	1 039	1 257	1 194
Likviditet	291%	194%	119%	137%	103%
Kassaflöde, kr/kvm	482	482	458	442	398
Avsättning yttre fond, kr/kvm	195	195	195	121	121

Bostadsyta: 4 052 kvm bostadsrätt

Lokalyta: 87 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

h

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 392 000	2 930 934	5 809 517	1 563 213
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 563 213	-1 563 213
Årets avsättning enl. UH-plan		807 068	-807 068	
Årets uttag motsv. per. UH		-426 625	426 625	
Årets resultat				1 335 578
Belopp vid årets utgång	3 392 000	3 311 378	6 992 288	1 335 578

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	7 372 731
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-807 068
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	426 625
Årets resultat	1 335 578
Summa	8 327 866

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	8 327 865
Summa	8 327 865

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

h

Resultaträkning

	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 602 243	3 584 361
Summa rörelseintäkter		3 602 243	3 584 361
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 825 978	-1 555 824
Övriga externa kostnader	4	-20 731	-24 435
Personalkostnader och arvoden	5	-68 579	-87 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 100	-234 100
Summa rörelsekostnader		-2 149 388	-1 901 895
Rörelseresultat		1 452 855	1 682 466
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 025	4 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-118 302	-124 108
Summa finansiella poster		-117 277	-119 252
Årets resultat		1 335 578	1 563 214

h

Balansräkning

Not

2018-08-31

2017-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	22 804 490	23 038 590
Summa materiella anläggningstillgångar		22 804 490	23 038 590

Summa anläggningstillgångar		22 804 490	23 038 590
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 588	0
Aktuella skattefordringar		0	23 372
Övriga fordringar	9	1 110	1 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	61 633	61 259
Summa kortfristiga fordringar		71 331	85 741

Kassa och bank

Kassa och bank	11	2 473 097	1 426 648
Summa kassa och bank		2 473 097	1 426 648
Summa omsättningstillgångar		2 544 428	1 512 389

SUMMA TILLGÅNGAR		25 348 918	24 550 979
-------------------------	--	-------------------	-------------------

h

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 392 000	3 392 000
Fond för yttre underhåll		3 311 378	2 930 935
Summa bundet eget kapital		6 703 378	6 322 935
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 992 288	5 809 517
Årets resultat		1 335 578	1 563 214
Summa fritt eget kapital		8 327 866	7 372 731
Summa eget kapital		15 031 244	13 695 666
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	9 445 500	10 077 500
Summa långfristiga skulder		9 445 500	10 077 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	286 000	240 000
Leverantörsskulder		154 161	113 840
Medlemmarnas reparationsfond		5 602	5 602
Skatteskulder		6 532	0
Övriga skulder	14	30 620	38 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	389 259	379 658
Summa kortfristiga skulder		872 174	777 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 348 918	24 550 979

4

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,61

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Årsavgift bostäder	3 200 328	3 200 328
Hysesintäkter, lokaler	87 373	79 400
Hysesintäkter, garage	239 743	240 564
Hyra förråd	1 201	0
Övrigt	73 598	64 069
Summa	3 602 243	3 584 361

6

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	181 761	199 549
Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan)	426 625	196 544
El	137 860	131 282
Uppvärmning	339 486	382 846
Vatten & avlopp	156 950	157 994
Avfallshantering	49 471	57 738
Tvätt av sopkärl	3 935	0
Hissbesiktning	5 684	5 590
Bredband	26 610	26 564
Fastighetsförsäkring	48 503	42 826
Fastighetsskötsel och lokalsvård	202 028	153 849
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 598	92 782
Förvaltningskostnader	105 966	90 325
Övrigt	51 501	17 935
Summa	1 825 978	1 555 824

Specificering av löpande underhåll:

Material	2 730	2 449
Bostäder	525	18 542
Gemensamma utrymmen	30 318	30 082
VA/Sanitet	1 718	7 995
Värme	1 592	2 362
Ventilation	19 842	25 324
El	14 588	9 978
Hissar	76 851	72 878
Lås & larm	7 721	15 138
Reparation utvändiga dörrar	3 936	0
Markytor	21 716	14 801
Garage o p-plats	224	0
Summa	181 761	199 549

Specificering av periodiskt underhåll:

Underhållsspolning av spillavlopp	0	58 438
Målning källare och torkrum	0	138 107
Ventilationsbyte	347 875	0
Asfaltering	78 750	0
Summa	426 625	196 545

h

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Extern revisor	13 194	13 123
Konsultarvode (stadgeändring)	7 487	0
Övrigt	50	11 312
Summa	20 731	24 435

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	46 850	53 450
Revisorer	999	999
Valberedning	999	999
Brandansvarig	0	500
Övriga ersättningar förtroendevalda	11 550	12 250
Sociala avgifter	8 181	19 338
Summa	68 579	87 536

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Ränteintäkt från placeringar	1 025	4 779
Övriga ränteintäkter	0	77
Summa	1 025	4 856

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	118 302	124 108
Summa	118 302	124 108

h

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Höken 11 och Kajan 3 i Åstorps kommun.

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 543 857	38 543 857
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 543 857	38 543 857
Ingående avskrivningar	-17 238 267	-17 004 167
Årets avskrivningar	-234 100	-234 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 472 367	-17 238 267
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 733 000	1 733 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 733 000	1 733 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	22 804 490	23 038 590
Taxeringsvärden byggnader	20 626 000	20 626 000
Taxeringsvärden mark	5 236 000	5 236 000
Summa	25 862 000	25 862 000

Not 9 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	1 110	1 110
Summa	1 110	1 110

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Försäkringspremier	16 251	16 001
Ränteintäkter	0	2 041
Hisservice	22 664	21 792
Övriga	22 718	21 425
Summa	61 633	61 259

Not 11 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
SEB, transaktionskonto	1 702 113	658 731
SBAB, placeringskonto	769 587	766 521
Handkassa	1 397	1 396
Summa	2 473 097	1 426 648

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
Stadshypotek AB, 201411	0,95	3 mån	2 137 500	2 437 500
Stadshypotek AB, 164644	1,00	2019-09-01	4 554 000	4 600 000
Stadshypotek AB, 67104	1,57	2020-12-01	3 040 000	3 280 000
Avgår nästa års amortering			-286 000	-240 000
Summa			9 445 500	10 077 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att 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.

Under året har extraamortering gjorts på lån 201411 med totalt 300 tkr.

Om fem år beräknas låneskulden uppgå till ca 8,3 mkr (9,7 mkr).

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	36 191 000	36 191 000
Varav frigjorda	-22 978 500	-22 978 500
Summa	13 212 500	13 212 500

Not 14 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Mervärdesskatt	30 620	38 713
Summa	30 620	38 713

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	297 566	283 974
Revision	13 200	13 500
Styrelsearvode	45 500	44 800
Sociala avgifter	9 162	12 225
Övriga ersättningar	14 048	14 748
Räntekostnad	5 550	10 411
Övriga	4 233	0
Summa	389 259	379 658

4

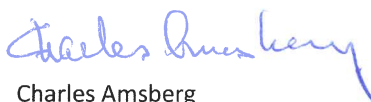
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser

Åstorp 2018- 10 - 03



Ronald Fisch
Ordförande



Charles Amsberg
Vice ordförande



Lars Thomasson
Sekreterare



Lars Hallberg
Ledamot



Bo Rothoff
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-12



Anita Qvist
Av föreningen vald revisor



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor
Herrlander Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höken 11 i Åstorp, org.nr. 716406-2304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höken 11 i Åstorp för räkenskapsår 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 augusti 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höken 11 i Åstorp för räkenskapsår 2017-09-01 – 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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 och Åstorp den 12 / 10 2018

Liselotte Herrlander
auktoriserad revisor

Anitas Qvist
Förtroendevald revisor