

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Robbans grannar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-23 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Nils Petter Bjerkås	Ledamot
Henrik Hans-Erik Jonsson	Ledamot
Tove Maria Lindström	Ledamot
Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh	Ledamot
Jacob Gustav Nystrand	Ledamot
Sofia Karolina Jivebäck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

##### Valberedning

Erik Hagsund

4

AB

HJ  
aey  
TK

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GYLLEHOLM 1	2005-07-01	LUND
GYLLEHOLM 2	2005-07-01	LUND

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

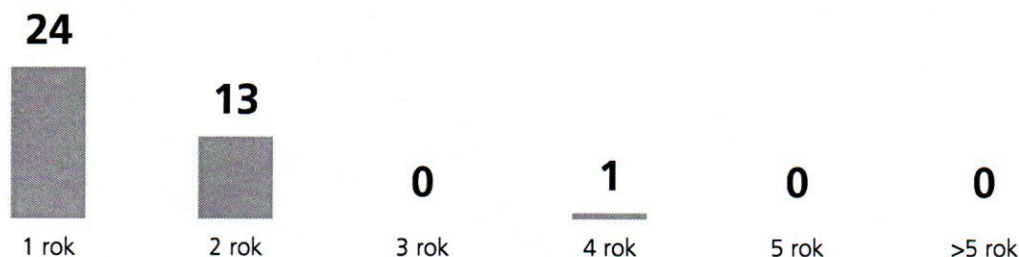
Fastigheterna bebyggdes 1940 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 558 m<sup>2</sup>, varav 1 538 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 20 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Införande av portkodslås	2016	Samtliga 5 portar har fått portkodslås och digitala nyckelkort har delats ut till postombud, tidningsbud, fastighetsskötare m fl
Reparation av tak	2012 - 2013	Gjort vid infästning av snörasskydd och tätat läckage samt klätt in skorstenarna med plåt
Byte av tvättmaskiner	2009	Bytt ut samtliga 4 tvättmaskiner på grund av att de var utslitna
Reparation av balkonger	2008	Blästring och rostskydd av bärande balkar. Behandling av yta med fuktspärr för att skydda mot framtida rost.

2

AI  
LB  
aly TL



Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av brandskydd	2018	Brandskyddet i gemensamma utrymmen kommer att ses över och eventuella brister åtgärdas.
Byte av elstammar	2019	Elleledningar och elcentraler kommer bytas ut inom de närmaste åren. Orsaken är att det mesta är i original sedan 1940 och att säkerheten måste beaktas.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV (samt bredband och telefoni som tecknas separat av lägenhetshavarna)	Com Hem
Städning och trädgårdsskötsel	Lawe's fastighetsservice

### Övrig information

Föreningen är stabil och i god förvaltning. Lägenheterna säljs till allt högre pris för vart år.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och därför har inga avgiftshöjningar planerats. 2017 tecknades nya gynnsammare villkor för föreningens lån.

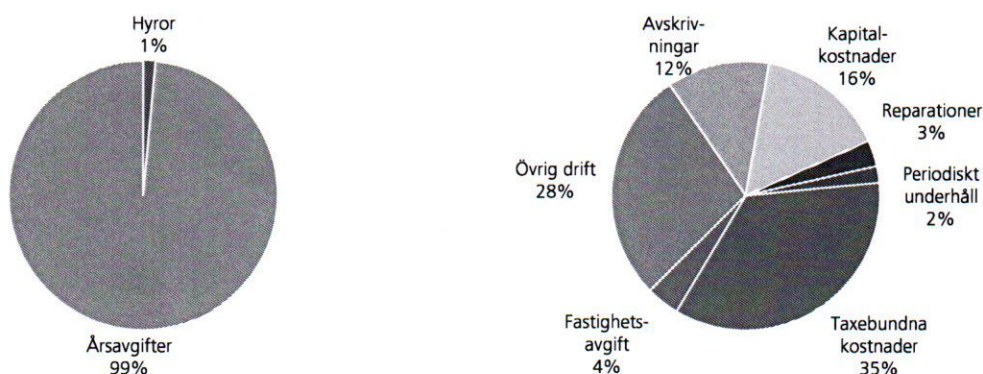
	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 075 739</b>	<b>1 836 428</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 315 204	1 311 288
Finansiella intäkter	123	-1 236
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 789
Ökning av kortfristiga skulder	5 936	21 542
	<b>1 321 263</b>	<b>1 334 383</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	895 752	830 506
Finansiella kostnader	193 337	264 566
Ökning av kortfristiga fordringar	3 329	0
	<b>1 092 418</b>	<b>1 095 072</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 304 585</b>	<b>2 075 739</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>228 845</b>	<b>239 312</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

8

*Handwritten signatures and initials:*  
AJ  
BJ  
TL

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Parkeringsplatserna har omasfalterats. Digital tvättbokning har införts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	843	843	843	843
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	260	347
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 434	6 434	6 434	6 434
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	23	28	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	159	165	159	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	29	32	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	124	170	188	212
Soliditet (%)	61	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	73	62	123	91
Nettoomsättning (tkr)	1 315	1 310	1 321	1 321

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 538 m<sup>2</sup> bostäder och 20 m<sup>2</sup> lokaler

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 000 000	0	0	15 000 000
Upplåtelseavgifter	6 418	0	0	6 418
Fond för yttre underhåll	806 990	193 000	0	613 990
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 813 408</b>	<b>193 000</b>	<b>0</b>	<b>15 620 408</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	69 476	-193 000	62 193	200 283
Årets resultat	73 450	73 450	-62 193	62 193
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>142 926</b>	<b>-119 550</b>	<b>0</b>	<b>262 476</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 956 334</b>	<b>73 450</b>	<b>0</b>	<b>15 882 883</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	73 450
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	262 476
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-193 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>142 926</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
**att i ny räkning överförs**

**142 926**

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

4

*Handwritten signatures and initials:*  
AJ  
AB  
alf TH

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 315 204	1 309 825
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 463
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 315 204</b>	<b>1 311 288</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-746 119	-700 383
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 065	-90 697
Personalkostnader	Not 6	-52 568	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-152 788	-152 788
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 048 540</b>	<b>-983 293</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>266 664</b>	<b>327 995</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123	-1 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 337	-264 566
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-193 214</b>	<b>-265 802</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>73 450</b>	<b>62 193</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>73 450</b>	<b>62 193</b>

§

Handwritten signatures and initials: HJ, Halj

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	23 696 473	23 849 261
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>23 696 473</b>	<b>23 849 261</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>23 696 473</b>	<b>23 849 261</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	10 560	5 463
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 228 910	1 051 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 239 470</b>	<b>1 056 875</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 157 671	1 108 091
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 157 671</b>	<b>1 108 091</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 397 141</b>	<b>2 164 966</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 093 614</b>	<b>26 014 227</b>

8

 HJ  
  
 Tali



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 006 418	15 006 418
Fond för yttre underhåll	Not 10	806 990	613 990
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 813 408</b>	<b>15 620 408</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		69 476	200 283
Årets resultat		73 450	62 193
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>142 926</b>	<b>262 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 956 334</b>	<b>15 882 883</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 939 000	9 895 430
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 939 000</b>	<b>9 895 430</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 956 430	0
Leverantörsskulder		70 960	95 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	170 890	140 765
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 198 280</b>	<b>235 914</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 093 614</b>	<b>26 014 227</b>

3

HJ  
  
 all TH



## 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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 296 289	1 296 307
Hyror parkering	19 018	13 621
Öresutjämning	-103	-103
	<b>1 315 204</b>	<b>1 309 825</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	1 463
	<b>0</b>	<b>1 463</b>

HJ  
BOTH  
alf TH

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	98 025	103 042
	Fastighetsskötsel beställning	16 520	21 192
	Snöröjning/sandning	6 434	8 684
	Myndighetstillsyn	2 850	0
	Gård	213	0
	Serviceavtal	1 250	0
	Förbrukningsmateriel	2 244	2 843
		<b>127 535</b>	<b>135 761</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Källare	0	10 625
	Lås	4 339	36 299
	VVS	0	797
	Värmeanläggning/undercentral	20 204	0
	Ventilation	0	2 200
	Elinstallationer	11 133	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 196
	Skador/klotter/skadegörelse	3 731	0
		<b>39 407</b>	<b>53 117</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Garage/parkering	25 000	0
		<b>25 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 508	36 296
	Värme	247 250	256 540
	Vatten	87 481	45 309
	Sophämtning/renhållning	58 715	57 486
		<b>434 954</b>	<b>395 631</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 503	17 035
	Kabel-TV	51 440	50 580
		<b>68 943</b>	<b>67 615</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>50 280</b>	<b>48 260</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>746 119</b>	<b>700 383</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	625	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 563	14 500
	Förvaltningsarvode	63 884	62 168
	Administration	4 536	5 841
	Konsultarvode	7 937	3 118
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
		<b>97 065</b>	<b>90 697</b>

3

HJ  
  
 alf TH

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 000	30 000
	Sociala kostnader	12 568	9 426
		<b>52 568</b>	<b>39 426</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	152 788	152 788
		<b>152 788</b>	<b>152 788</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 683 025	24 683 025
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 683 025</b>	<b>24 683 025</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-833 764	-680 976
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 788	-152 788
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-986 552</b>	<b>-833 764</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 696 473</b>	<b>23 849 261</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 404 233	9 404 233
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 031 000	11 031 000
	Taxeringsvärde mark	9 945 000	9 945 000
		<b>20 976 000</b>	<b>20 976 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 945 000	20 945 000
	Lokaler	31 000	31 000
		<b>20 976 000</b>	<b>20 976 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	40 129	40 111
	Skattefordran	41 867	43 653
	Klientmedel hos SBC	1 146 914	967 648
		<b>1 228 910</b>	<b>1 051 412</b>

→

Handwritten signature and initials: *Thay*, *HJ*, *13*



<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	613 990	420 990
	Reservering enligt stadgar	193 000	193 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>806 990</b>	<b>613 990</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	1,180 %	2 664 000	2 664 000	2020-06-28
	SEB	2,320 %	2 195 375	2 195 375	2018-06-28
	SEB	0,980 %	2 275 000	2 275 000	2019-06-28
	SEB	0,650 %	2 761 055	2 761 055	2018-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 895 430</b>	<b>9 895 430</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 956 430	0	
			<b>4 939 000</b>	<b>9 895 430</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 895 430 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 100 000	14 100 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	40 000	30 000
	Sociala avgifter	12 568	9 426
	Ränta	3 467	8 123
	Avgifter och hyror	114 855	93 216
		<b>170 890</b>	<b>140 765</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Trädgårdsbelysning har tillkommit. Elstammarna kommer snart att bytas. Brandskyddet kommer att ses över.

§

alg  
HJ  
TL

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 19/4 2018



Nils Petter Bjerkås  
*Ledamot*



Henrik Hans-Erik Jonsson  
*Ledamot*



Tove Maria Lindström  
*Ledamot*

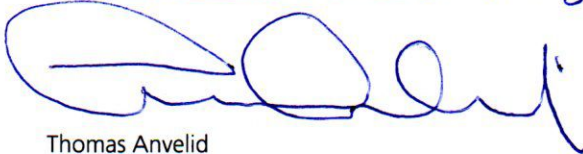


Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh  
*Ledamot*



Jacob Gustav Nystrand  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2018



Thomas Anvelid  
*Auktoriserad revisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Robbans Grannar org.nr 769611-6891

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Robbans Grannar 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





## 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 räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

17/5

2018

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor



## PM efter avslutad revision

### Brf Robbans Grannar

---

Räkenskapsår	2017-01-01 – 2017-12-31
Till	Styrelsen
Från	Thomas Anvelid

---

#### 1. Allmänt

Som ett led i revisionen har våra noteringar från årets granskning sammanställts. För att säkerställa att informationen når alla berörda befattningshavare i organisationen rapporterar vi skriftligt även en del iakttagelser som är av sådan karaktär att de skulle kunna ha avhandlats enbart muntligt.

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Det är föreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

#### 2. Punkter som uppkommit vid årets granskning

- **Stadgar**

Vi har noterat att föreningen ännu inte har anpassat sina stadgar för att överensstämma med den nya föreningslagen. Enligt den nya lagen skall föreningens stadgar vara förändrade senast den 30 juni 2018. Vi uppmanar styrelsen att säkerställa så att lagens krav efterlevs.

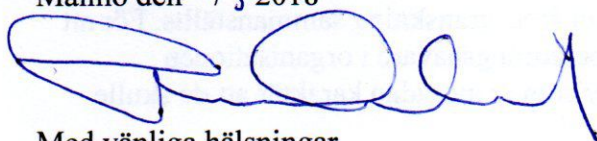
- **Protokoll**

I samband med vår granskning av styrelseprotokollen har vi noterat att det finns vissa brister. Samtliga styrelseprotokoll skall vara signerade och finnas till hands då vi påbörjar vår granskning. Vår rekommendation är även att styrelseprotokollen skall vara numrerade så att det går att säkerställa att alla protokoll finns på plats. Vi vill också betona vikten av att styrelsebeslut tydligt protokollförs. Vid större beslut bör det även framgå att styrelsen har övervägt olika möjligheter, genom offertförfarande eller liknande, samt en motivering kring varför styrelsen väljer att fatta ett visst beslut. Detta för att, i efterhand, kunna bedöma på vilka grunder styrelsen har fattat ett visst beslut.

Efter genomförd granskning har vi inga ytterligare anmärkningar.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta gärna mig.

Malmö den 17/5 2018



Med vänliga hälsningar,

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor