

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Amiralen 41

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Amiralen 41
769611-1264
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Amiralen 41, 769611-1264, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-07. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-10-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

			<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Evelina Engellsson		Ordförande	2018
Oscar Edling	Utträde 18-02-28	Ledamot	2018
Martin Ericsson		Ledamot	2018
Johanna Bernhoff		Ledamot	2018
Mona Masri		Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

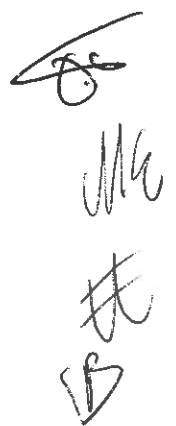
Olle Thelin		Suppleant	2018
-------------	--	-----------	------

Ordinarie revisorer

Herrlander Revision AB		Auktoriserad revisor	2018
------------------------	--	----------------------	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Härden 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Amiralsgatan 41 A-B.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 15 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
10 st	10 st

Total tomtarea:	869 kvm
Total bostadsarea:	943 kvm
- varav bostadsrättsarea:	831 kvm
- varav hyresrättsarea:	112 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej 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 182 864 kr och planerat underhåll för 3 910 252 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 2015-11-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 195 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 206 per kvm.

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2017, samt extra föreningsstämma 28 juni 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	854	889	771	767
Resultat efter finansiella poster	-4 065	-86	138	91
Förändring av underhållsfond	-412	172	163	27
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3 575	-181	52	141
Soliditet %	24	65	63	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	765	687	693	690
Driftskostnad, kr / kvm	407	348	270	244
Ränta, kr / kvm	97	97	100	150
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	207	193	173	29
Lån, kr / kvm	11 440	4 571	4 732	4 892
Snittränta (%)	0,85	2,12	2,11	3,07

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean 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 oktober 2017 då avgifterna höjdes med 10 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.
0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Telia Sverige AB

Sekant Fastighetsservice AB

E.on

E.on

Sanerings Companiet i Malmö AB

Ekonomisk förvaltning

Bredband

Fastighetsskötsel

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal klottersanering



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	8 246 500	412 107	-178 455	-86 424
Disposition enligt föreningsstämma			-86 424	86 424
Avsättning till underhållsfond		195 000	-195 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-607 107	607 107	
Årets resultat				-4 064 851
Vid årets slut	8 246 500	-	147 228	-4 064 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-264 879
Årets resultat före fondförändring	-4 064 851
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-195 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	607 107
Summa över/underskott	-3 917 623

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-3 917 623

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

↳






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	763 972	733 661
Övriga rörelseintäkter	2	90 125	155 043
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		854 097	888 704
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-4 476 971	-580 130
Övriga externa kostnader	6	-118 243	-184 793
Personalkostnader	7	-36 666	-41 797
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-77 429	-77 429
Summa rörelsekostnader		-4 709 309	-884 149
Rörelseresultat		-3 855 212	4 555
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		711	460
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-210 350	-91 439
Summa finansiella poster		-209 639	-90 979
Resultat efter finansiella poster		-4 064 851	-86 424
Årets resultat		-4 064 851	-86 424

6

OS
ME
EE
SB

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	10	11 944 060	12 021 489
Summa materiella anläggningstillgångar		11 944 060	12 021 489
Summa anläggningstillgångar		11 944 060	12 021 489
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 543	3 980
Övriga fordringar		23 969	20 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	13 353	9 250
Summa kortfristiga fordringar		41 865	33 901
Kassa och bank	12	5 753 557	830 777
Summa omsättningstillgångar		5 795 422	864 678
SUMMA TILLGÅNGAR		17 739 482	12 886 167

4

~~ME~~
ME
EE
W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 246 500	8 246 500
Underhållsfond		-	412 107
Summa bundet eget kapital		8 246 500	8 658 607
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		147 228	-178 455
Årets resultat		-4 064 851	-86 424
Summa fritt eget kapital		-3 917 623	-264 879
Summa eget kapital		4 328 877	8 393 728
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	10 637 500	4 159 120
Summa långfristiga skulder		10 637 500	4 159 120
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	150 000	151 360
Leverantörsskulder		2 466 313	35 237
Skatteskulder		2 334	-
Övriga skulder		12 685	828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	141 773	145 894
Summa kortfristiga skulder		2 773 105	333 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 739 482	12 886 167

4






Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 974 087	4 555
Avskrivningar	77 429	77 429
	-3 896 658	81 984
Erhållen ränta	711	460
Erlagd ränta	-91 475	-91 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-3 987 422	-8 995
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 964	-14 315
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 441 146	25 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 554 240	2 490
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	485 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	485 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 787 500	-
Amortering av låneskulder	-4 310 480	-151 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 477 020	-151 360
Årets kassaflöde	4 922 780	336 130
Likvida medel vid årets början	830 777	494 647
Likvida medel vid årets slut	5 753 557	830 777

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

h






Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK 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

125 år

*Nyttjandeperioden har bedömts till 125 år vid övergången till K2 (2014)

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature at the top, followed by the initials 'ME', 'EE', and 'BB' stacked vertically.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	592 008	571 277
Hyror bostäder	118 884	125 061
Hyror p-platser/garage	53 080	37 323
Summa	763 972	733 661

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	54 960	-
Överlåtelseavgifter	-	1 108
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 484	2 225
Övriga intäkter	29 239	6 110
Försäkringsersättningar	1 442	145 600
Summa	90 125	155 043

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	7 987	3 843
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	954
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 051	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 711	468
VA & sanitet, installationer	1 238	1 502
Värme, installationer	1 444	8 643
Ventilation, installationer	3 314	-
El, installationer	6 311	-
Vattenskador	150 808	226 623
Summa	182 864	242 033

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
VA & sanitet, installationer	3 287 676	9 909
El, installationer	13 754	-
P-platser/garage	608 822	-
Summa	3 910 252	9 909

4



Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	27 920	26 980
Fastighetsförvaltning	19 710	4 112
Städning	23 441	8 469
OVK	12 505	-
Serviceavtal	4 981	6 563
Förbrukningsmaterial	1 699	8 432
EI	18 251	18 412
Uppvärmning	159 476	144 677
Vatten och avlopp	36 082	40 860
Avfallshantering	17 892	25 697
Fastighetsförsäkring	6 576	5 718
Systematiskt brandskyddsarbete	-	33 271
Hyressättningsavgift	-	188
Internet	55 322	4 809
Summa	383 855	328 188

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	19 080	20 651
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	8 209
Kontorsmateriel och trycksaker	949	538
Tele och post	1 777	1 525
Förvaltningskostnader	72 296	71 888
Revision	13 000	16 063
Bankkostnader	6 250	900
Övriga externa tjänster	3 091	3 170
Övriga externa kostnader	1 800	61 849
Summa	118 243	184 793

Not 7 Personalkostnader

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	27 900	23 300
Löner till anställda	-	5 960
Utbildning	-	3 344
Summa	27 900	32 604
Sociala avgifter	8 766	9 193
Summa	36 666	41 797



 A handwritten signature is present at the bottom right of the page, along with several initials and a checkmark.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	77 429	77 429
Summa	77 429	77 429

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	91 975	91 439
Pantbrevskostnad	118 375	-
Summa	210 350	91 439

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 632 540	9 632 540
-Mark	2 962 312	2 962 312
	12 594 852	12 594 852
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	12 594 852	12 594 852
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-573 363	-495 934
	-573 363	-495 934
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-77 429	-77 429
	-77 429	-77 429
<i>Utgående avskrivningar</i>	-650 792	-573 363
Redovisat värde	11 944 060	12 021 489
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 981 748	9 059 177
Mark	2 962 312	2 962 312
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 512 000	11 512 000
Lokaler	162 000	162 000
Totalt taxeringsvärde	11 674 000	11 674 000

h
ME
FE
BR

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalad försäkring	7 171	6 576
Övriga förutbetalda kostnader	6 182	2 674
	13 353	9 250

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 753 557	830 777
	5 753 557	830 777

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	150 000	151 360
Förfaller 2-5 år från balansdagen	600 000	605 440
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 037 500	3 553 680
	10 787 500	4 310 480

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	10 787 500	4 310 480
Summa	10 787 500	4 310 480

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	-	Löst	1 677 440	-	1 677 440	-
SBAB	-	Löst	93 750	-	93 750	-
SBAB	-	Löst	1 242 500	-	1 242 500	-
SBAB	-	Löst	552 790	-	552 790	-
SBAB	-	Löst	744 000	-	744 000	-
Danske Bank	0,78%	3-mån	-	5 362 500	-	5 362 500
Danske Bank	1,05%	2020-09-30	-	2 700 000	-	2 700 000
Danske Bank	1,56%	2022-09-30	-	2 725 000	-	2 725 000
			4 310 480	10 787 500	4 310 480	10 787 500

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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	32 855
Upplupna räntekostnader	737	7 878
Förutbetalda intäkter	57 331	53 330
Upplupna driftskostnader	37 850	28 908
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	10 423
	141 773	145 894

Handwritten signature and initials:


Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	10 826 000	4 901 000
Summa ställda säkerheter	10 826 000	4 901 000

Underskrifter

Malmö 2018 - 04 - 26



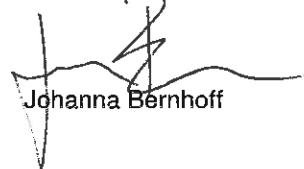
Evelina Engelsson



Olle Thelin
Styrelsesuppleant



Martin Ericsson



Johanna Bernhoff



Mona Masri

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 27
Herrlander Revision AB



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Amiralen 41, org.nr. 769611-1264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Amiralen 41 för år 2017.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Amiralen 41 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2018-04-27

Liselotte Herriander
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

