

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Balder 14

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Balder 14**  
769610-9433  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Balder 14, 769610-9433, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-24 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

Aris Bolotis	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2018
Jasmin Ginsburg	Ledamot	2018
Cecilia Lidbeck	Ledamot	2018
Rebecca Larsson	Ledamot	2018
Rolf Nilsson	Ledamot	2018

### Ordinarie revisorer

Dillon AB, Emma Kantoft	Auktoriserad revisor	2018
-------------------------	----------------------	------

### Valberedning

Reza Sharifi	Valberedning	2018
--------------	--------------	------

## Firmateckning

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



### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Balder 14 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Värnhemsgatan 6.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
4	9	1

Total tomtarea: 486 kvm

Total bostadsarea: 746 kvm

Total lokalarea: 48 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring.

### **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 2 638 kr och planerat underhåll för 61 250 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 119 100 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

### **Verksamhetsberättelse**

Ekonomisk förvaltning

Föreningen bytte vid årsskiftet 2016/17 ekonomisk förvaltare till Bredablick Förvaltning AB. Styrelsen kan efter det gångna årets samarbete konstatera att vi nu har en professionell och aktiv ekonomisk förvaltning som kommer att gagna föreningen på både kort och lång sikt. I samband med bytet av förvaltare har föreningen även bytt bank, från Swedbank till Handelsbanken, ett byte som dock ännu inte är fullständigt genomfört.

Avgiftshöjning

Styrelsen beslutade under slutet av året i samråd med Bredablick att höja månadsavgifterna med 10% från januari 2018. Detta för att kunna möta framtida underhållsbehov. Avgifterna i Brf Balder har historiskt sett varit mycket låga, och håller även efter höjningen en jämförelsevis låg nivå.

Nya fönster

Två vindsfönster (de som vätter mot innergården) har under året bytts ut på grund av fuktskador.

Nya medlemmar

Två försäljningar har under året ägt rum i föreningen (lgh 1102 och 1303). Vi välkomnar alla nya medlemmar i föreningen och ser fram emot ett nytt år tillsammans i vårt trivsamma hus!

*an*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 april 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	535	530	518	513
Resultat efter finansiella poster	-16	-13	52	63
Förändring av underhållsfond	58	22	22	22
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3	36	101	112
Soliditet %	73	73	71	71
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	616	632	618	601
Hyra för lokal, kr / kvm	1 188	1 188	1 188	1 188
Driftskostnad, kr / kvm	343	323	285	281
Ränta, kr / kvm	73	91	96	93
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	28	28	28
Lån, kr / kvm	2 469	2 469	2 720	2 720
Snittränta (%)	2,96	3,67	3,53	3,43

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 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 2018 då avgifterna höjdes med 10 %.

### Överlåtelser

Under 2017 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 15 medlemmar.  
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Bredbandsbolaget

E-städ

Elverket

E.on

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städavtal

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

*gw*

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	5 195 217	440 442	83 527	-13 009
Disposition enligt föreningsstämma			-13 009	13 009
Avsättning till underhållsfond		119 100	-119 100	
Ianspråktagande av underhållsfond		-61 250	61 250	
Årets resultat				-16 175
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 195 217</b>	<b>498 292</b>	<b>12 668</b>	<b>-16 175</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	70 518
Årets resultat före fondförändring	-16 175
Årets avsättning till underhållsfond	-119 100
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 250
Summa över/underskott	-3 507

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 507**

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

*av*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	516 872	528 561
Övriga rörelseintäkter	2	17 630	1 200
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>534 502</b>	<b>529 761</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-336 041	-338 394
Övriga externa kostnader	6	-78 665	-24 633
Personalkostnader	7	-6 831	-36 572
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-71 197	-71 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-492 734</b>	<b>-470 795</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>41 768</b>	<b>58 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 973	-71 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 943</b>	<b>-71 975</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-16 175</b>	<b>-13 009</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 175</b>	<b>-13 009</b>

an

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	6 947 639	6 955 506
Inventarier, maskiner och installationer	10	329 725	393 055
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 277 364</u>	<u>7 348 561</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 277 364</u>	<u>7 348 561</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		125	-
Övriga fordringar	11	407 605	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11 730	12 551
Summa kortfristiga fordringar		<u>419 460</u>	<u>12 551</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	105 169	454 743
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>524 629</u>	<u>467 294</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>7 801 993</u>	<u>7 815 855</u>

qu



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 195 217	5 195 217
Underhållsfond		498 292	440 442
Summa bundet eget kapital		<u>5 693 509</u>	<u>5 635 659</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 668	83 527
Årets resultat		-16 175	-13 009
Summa fritt eget kapital		<u>-3 507</u>	<u>70 518</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 690 002</u>	<u>5 706 177</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	1 960 000	1 960 000
Summa långfristiga skulder		<u>1 960 000</u>	<u>1 960 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		22 910	14 714
Skatteskulder		24 122	22 052
Övriga skulder		5 613	14 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	99 346	98 340
Summa kortfristiga skulder		<u>151 991</u>	<u>149 678</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 801 993</u>	<u>7 815 855</u>

*aw*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	41 768	58 966
Avskrivningar	71 197	71 197
	<u>112 965</u>	<u>130 163</u>
Erhållen ränta	30	-
Erlagd ränta	-57 973	-71 975
	<u>55 022</u>	<u>58 188</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	677	4 918
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 312	-15 194
	<u>58 011</u>	<u>47 912</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-200 000
	<u>-</u>	<u>-200 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
	<u>58 011</u>	<u>-152 088</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		
Likvida medel vid årets början	<u>454 743</u>	<u>606 831</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>512 754</u>	<u>454 743</u>

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

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

Likvida medel inkluderar klientmedelskontot.

*gn*

## 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:

Byggnader

100 år

Installationer

10-25 år

Byggnadsinventarier

5-10 år

*fm*

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	459 848	471 537
Hyror lokaler	57 024	57 024
<b>Summa</b>	<b>516 872</b>	<b>528 561</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	22 375	-
Överlåtelseavgifter	-	1 200
Övriga intäkter	-4 745	-
<b>Summa</b>	<b>17 630</b>	<b>1 200</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 875	-
Övriga installationer	-900	48 573
Vattenskador	1 663	-
<b>Summa</b>	<b>2 638</b>	<b>48 573</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	7 890
Övriga installationer	-	23 069
Huskropp, fönster	61 250	-
Markytor	-	2 230
<b>Summa</b>	<b>61 250</b>	<b>33 189</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	22 710	22 052
Städning	8 610	-
Förbrukningsinventarier	999	-
Förbrukningsmaterial	3 491	4 154
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 384	3 270
El	16 095	15 670
Uppvärmning	130 235	117 487
Vatten och avlopp	21 094	29 463
Avfallshantering	22 891	20 251
Fastighetsförsäkring	6 345	6 813
Maskin och fordonsförsäkring	399	-
Kabel-TV	17 108	16 680
Internet	20 792	20 792
<b>Summa</b>	<b>272 153</b>	<b>256 632</b>

*aw*

### Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tele och post	1 552	42
Förvaltningskostnader	48 262	3 202
Revision	13 688	15 000
Bankkostnader	1 109	753
Övriga externa tjänster	8 525	-
Övriga externa kostnader	5 529	5 636
<b>Summa</b>	<b>78 665</b>	<b>24 633</b>

### Not 7 Arvoden

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	-	31 430
Övriga arvoden	3 632	-
Utbildning	1 219	-
<b>Summa</b>	<b>4 851</b>	<b>31 430</b>
Sociala avgifter	1 980	5 142
<b>Summa</b>	<b>6 831</b>	<b>36 572</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	44 117	36 867
Inventarier, maskiner och installationer	27 080	34 329
<b>Summa</b>	<b>71 197</b>	<b>71 196</b>

gn

**Not 9 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	3 612 709	3 612 709
-Mark	3 680 328	3 680 328
<i>Årets anskaffningar</i>		
- Omklassificeringar	119 000	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>7 412 037</b>	<b>7 293 037</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-337 531	-300 664
-Omklassificeringar	-82 750	-
	-420 281	-300 664
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-44 117	-36 867
	-44 117	-36 867
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-464 398</b>	<b>-337 531</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 947 639</b>	<b>6 955 506</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 267 311	3 275 178
Mark	3 680 328	3 680 328
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	8 732 000	8 732 000
Lokaler	430 000	430 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>9 162 000</b>	<b>9 162 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	5 286 000	5 286 000

gm

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	705 984	705 984
<b><i>Årets anskaffningar</i></b>		
Omklassificeringar	-119 000	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>586 984</b>	<b>705 984</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-312 929	-278 599
-Omklassificeringar	82 750	-
	-230 179	-278 599
<b><i>Årets avskrivningar</i></b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-27 080	-34 329
	-27 080	-34 329
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-257 259</b>	<b>-312 929</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>329 725</b>	<b>393 055</b>

## Not 11 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Klientmedelkonto, Bredablick förvaltning	407 585	-
Övriga kortfristiga fordringar	20	-
	<b>407 605</b>	-

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	2 226	1 894
Övriga förutbetalda kostnader	9 504	10 657
	<b>11 730</b>	<b>12 551</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Företagskonto Swedbank	100 903	450 492
Företagskonto Swedbank	4 266	4 251
	<b>105 169</b>	<b>454 743</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	1 960 000	1 960 000
	<b>1 960 000</b>	<b>1 960 000</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	1 960 000	1 960 000
<b>Summa</b>	<b>1 960 000</b>	<b>1 960 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,50 %	2027-05-25	1 700 000	-	-	1 700 000
Swedbank	2,36 %	2020-09-25	260 000	-	-	260 000
			<b>1 960 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 960 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	11 746	-
Förutbetalda intäkter	50 729	39 029
Upplupna driftskostnader	22 371	59 311
Upplupna revisionsarvoden	14 500	-
	<b>99 346</b>	<b>98 340</b>

### Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Lokalerna har under 2018 omtaxerats till lägenheter.

*an*



## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	2 200 000	2 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 200 000</b>

### Underskrifter


Malmö 2018-04-13

  
Aris Bolotis

  
Jasmin Ginsburg

  
Cecilia Lidbeck

  
Rebecca Larsson

  
Rolf Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-19  
Dillen AB

  
Emma Kantoft  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Balder 14

Org.nr 769610-9433



**DILLON**  
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balder 14 för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 revisionssed 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 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

*aa*

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Balder 14 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 19/4 2018

Dillon AB



Emma Kantoff

Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

