

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Grynet



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Grynet
716407-2162
Räkenskapsåret
2016-09-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grynet, 716407-2162, får härmed avge årsredovisning för 2016-09-01 - 2017-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Helsingborg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-13 hos Bolagsverket.

I samband med att de nya stadgarna röstades igenom under 2017 ändrades räkenskapsåret till 1 januari - 31 december. Det innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till 16 månader, vilket medför att intäkter och kostnader för detta räkenskapsår avser 16 månader till skillnad från tidigare 12 månader. Från den 1 januari 2018 avser räkenskapsåret återigen 12 månader.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Bernt Svensson	Ordförande	2019
Ulf Andersson	Ledamot	2019
Anna Holgersson	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Marcus Jansson	Suppleant	2018
Fredrik Börjesson	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Liselotte Herrlander	Auktoriserad revisor	2018
----------------------	----------------------	------

Valberedning

Horst Hasselgren		2018
Caroline Andersson-Hjälte		2018

Firmateckning

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

h

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grynet 5 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1983. Fastighetens adress är Berzeliusgatan 10 A-C.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	2	7	4	1

Total tomtarea: 5 173 kvm

Total bostadsarea: 1 389 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 21 839 kr och planerat underhåll för 237 858 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 2013-08-29 av SBC.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 341 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 184 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av hiss, relining och omfogning av mur.

Tidigare utfört underhåll	År
Målning av ytterdörrar	2013
Byte av fjärrvärmväxlare	2013
Målning av trapphus C	2013
Yttre plåtarbeten	2014-2015
Reparation av tak	2014-2015
Målning av trapphus A och B	2015-2016
Målning av fönster	2016
Bytt ut läsare till trapphusen	2016
Tillverkat nya vindsfönster	2016
Filmning och spolning av avlopp och stammar	2016
Radonmätning utförd och godkänd	2016
Förbättrat gångarna för handikappade	2016
Kontrollerat vinden	2016
Asfalterat gång vid B-trappa samt handikappramp	2016
Belysning vid handikappramp	2016

6

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 januari 2017, samt extra föreningsstämma 26 november 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Rörelsens intäkter	1 555	1 142	1 126	1 144
Resultat efter finansiella poster	303	-246	-2 268	152
Förändring av underhållsfond	103	-256	-1 970	8
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	338	116	-181	229
Soliditet %	5	2	4	35
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	838	838	811	798
Driftskostnad, kr / kvm	301	297	306	275
Ränta, kr / kvm	62	105	113	102
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	184	184	184	184
Lån, kr / kvm	4 889	4 985	5 051	3 207
Snittränta (%)	1,25	2,10	2,23	3,19

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsrättsarean 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 juni 2016 då avgifterna höjdes med 2,50 %.

Överlåtelse

Under 2016/2017 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Vattenfall/Öresundskraft

Öresundskraft

Kone

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

h

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	416 600	256 000	-400 973	-245 996
Disposition enligt föreningsstämma			-245 996	245 996
Avsättning till underhållsfond		341 000	-341 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-237 858	237 858	
Årets resultat				302 876
Vid årets slut	416 600	359 142	-750 111	302 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-646 969
Årets resultat före fondförändring	302 876
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-341 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	237 858
Summa över/underskott	-447 235

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-447 235**

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

↪

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-09-01- 2017-12-31	2015-09-01- 2016-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 551 968	1 140 308
Övriga rörelseintäkter	2	2 683	1 435
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 554 651</u>	<u>1 141 743</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-816 622	-1 005 864
Övriga externa kostnader	6	-169 832	-116 437
Personalkostnader	7	-17 140	-14 522
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-133 184	-105 660
Summa rörelsekostnader		<u>-1 136 778</u>	<u>-1 242 483</u>
Rörelseresultat		<u>417 873</u>	<u>-100 740</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 083	-145 667
Summa finansiella poster		<u>-114 996</u>	<u>-145 256</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>302 877</u>	<u>-245 996</u>
Årets resultat		<u>302 876</u>	<u>-245 996</u>

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	6 243 903	6 377 087
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 243 903	6 377 087
Summa anläggningstillgångar		6 243 903	6 377 087
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 400	692 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	17 543	-
Summa kortfristiga fordringar		32 943	692 158
Kortfristiga placeringar		500	500
Kassa och bank	12	1 024 849	-
Summa omsättningstillgångar		1 058 292	692 658
SUMMA TILLGÅNGAR		7 302 195	7 069 745

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		416 600	416 600
Underhållsfond		359 142	256 000
Summa bundet eget kapital		<u>775 742</u>	<u>672 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-750 111	-400 973
Årets resultat		302 876	-245 996
Summa fritt eget kapital		<u>-447 235</u>	<u>-646 969</u>
Summa eget kapital		<u>328 507</u>	<u>25 631</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	6 684 225	6 824 423
Summa långfristiga skulder		<u>6 684 225</u>	<u>6 824 423</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	106 408	99 220
Leverantörsskulder		44 252	8 461
Skatteskulder		9 425	-
Övriga skulder		1 493	1 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	127 885	110 517
Summa kortfristiga skulder		<u>289 463</u>	<u>219 691</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 302 195</u>	<u>7 069 745</u>

4

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-09-01- 2017-12-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	417 873	-100 740
Avskrivningar	133 184	105 660
	551 057	4 920
Erhållen ränta	87	411
Erlagd ränta	-115 083	-145 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	436 061	-140 336
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	659 216	322
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	62 582	-1 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 157 859	-141 277
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-133 010	-92 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-133 010	-92 548
Årets kassaflöde	1 024 849	-233 825
Likvida medel vid årets början	-	912 433
Likvida medel vid årets slut	1 024 849	678 608

- (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:

Byggnader

10-100 år

h

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-09-01- 2017-12-31	2015-09-01- 2016-08-31
Årsavgifter bostäder	1 551 968	1 140 308
Summa	1 551 968	1 140 308

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01- 2017-12-31	2015-09-01- 2016-08-31
Överlåtelseavgifter	2 240	-
Övriga intäkter	443	18
Försäkringsersättningar	-	1 417
Summa	2 683	1 435

Not 3 Reparationer

	2016-09-01- 2017-12-31	2015-09-01- 2016-08-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	429
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	4 753
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 611	2 505
VA & sanitet, installationer	-	38 881
Värme, installationer	7 679	-
El, installationer	-	9 539
Hiss	3 668	1 964
Huskropp	4 881	10 395
Markytor	-	6 546
Summa	21 839	75 012

Not 4 Planerat underhåll

	2016-09-01- 2017-12-31	2015-09-01- 2016-08-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	147 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	67 351	-
VA & sanitet, installationer	17 231	-
Övriga installationer	73 750	-
Huskropp, fönster	-	240 000
Markytor	79 526	48 000
Övrigt	-	83 750
Summa	237 858	518 750

h

Not 5 Driftskostnader

	2016-09-01- 2017-12-31	2015-09-01- 2016-08-31
Fastighetskatt	29 540	21 556
Fastighetsförvaltning	170	7 028
Städning	141	-
Besiktningskostnader	1 713	2 096
Snöröjning	-	240
Serviceavtal	5 607	5 339
Förbrukningsmaterial	12 034	6 716
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 898	1 486
EI	71 080	45 992
Uppvärmning	289 361	220 617
Vatten och avlopp	36 848	28 831
Avfallshantering	46 074	37 780
Fastighetsförsäkring	8 832	15 854
Systematiskt brandskyddsarbete	30 402	-
Kabel-TV	23 225	18 567
Summa	556 925	412 102

Not 6 Övriga kostnader

	2016-09-01- 2017-12-31	2015-09-01- 2016-08-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	39 955	29 752
Tele och post	8 051	2 924
Förvaltningskostnader	63 979	51 419
Revision	14 375	14 125
Självrisker vid skada	-	6 000
Bankkostnader	1 700	-
IT-tjänster	-	4 080
Övriga externa tjänster	6 250	3 760
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 080	-
Övriga externa kostnader	31 442	4 377
Summa	169 832	116 437

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-09-01- 2017-12-31	2015-09-01- 2016-08-31
Löner till anställda	14 730	12 644
Summa	14 730	12 644
Sociala avgifter	2 410	1 878
Summa	17 140	14 522

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-09-01- 2017-12-31	2015-09-01- 2016-08-31
Byggnader	133 184	105 660
Summa	133 184	105 660

4

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-08-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 758 512	6 758 512
-Mark	830 000	830 000
	<u>7 588 512</u>	<u>7 588 512</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	7 588 512	7 588 512
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 211 425	-1 105 765
	<u>-1 211 425</u>	<u>-1 105 765</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-133 184	-105 660
	<u>-133 184</u>	<u>-105 660</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 344 609	-1 211 425
Redovisat värde	6 243 903	6 377 087
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 413 903	5 547 087
Mark	830 000	830 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>12 498 000</u>	<u>12 498 000</u>
Totalt taxeringsvärde	12 498 000	12 498 000
<i>Varav byggnader</i>	9 200 000	9 200 000

h

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-08-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	16 500	16 500
	<u>16 500</u>	<u>16 500</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	16 500	16 500
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 500	-16 500
	<u>-16 500</u>	<u>-16 500</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-16 500	-16 500
Redovisat värde	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-08-31
Övriga förutbetalda kostnader	17 543	-
	<u>17 543</u>	<u>-</u>

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-08-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 024 849	-
	<u>1 024 849</u>	<u>-</u>

h

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-08-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	106 408	99 220
Förfaller 2-5 år från balansdagen	425 632	396 880
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 258 593	6 427 543
	6 790 633	6 923 643

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-08-31
Fastighetslån	6 790 633	6 923 643
Summa	6 790 633	6 923 643

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,06 %	2018-08-24	2 645 543	-	-89 375	2 556 168
Swedbank	0,67 %	2018-02-28	265 960	-	-8 985	256 975
Swedbank	1,13 %	2019-02-25	1 372 140	-	-34 650	1 337 490
Swedbank	1,44 %	2020-09-25	2 640 000	-	-	2 640 000
			6 923 643	-	-133 010	6 790 633

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	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	11 189	10 823
Förutbetalda intäkter	80 440	96 998
Upplupna driftskostnader	36 256	2 696
	127 885	110 517

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-08-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 100 000	7 100 000
Summa ställda säkerheter	7 100 000	7 100 000

h

Underskrifter

Helsingborg 2018-04-24



Bernt Svensson



Ulf Andersson



Anna Holgersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-26



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grynet, org.nr. 716407-2162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grynet för år 2016-09-01 - 2017-12-31.

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 och kassaflöde 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 revisionssed 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. 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.

h

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 Grynet för år 2016-09-01 - 2017-12-31 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 revisionssed 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 tryggt 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 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 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, vidtagna 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 2018-04-26



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

