



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Danska vägen i Lund

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-23 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Rosengårdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 52 procent. Samfälligheten förvaltar marken och gårdsytan mellan fastigheterna Lunden 35:1 (Brf Danska vägen i Lunden), 35:4 och 35:5.

Styrelsen

Jan Lindblom
Mikael Jakobsson
Anna Forsgren
Jonny Engelbrektsson
Christian Bengtsson

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Fastighetsansvarig
Lämnade den 29 januari

Helena Andreasson
Mikael Edsand
Lena Olsson
Carin Sörman

Suppleant
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Lämnade 4 april vid försäljning
Lämnade 6 december vid försäljning

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak
Carina Eriksson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Håkan Frisk
Thomas Scott

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-14, med anledning av antagande av nya stadgar och ställningstagande till egen producerad solenergi.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-20, med anledning av beslut om investering i egen producerad solenergi.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LUNDEN 35:1	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

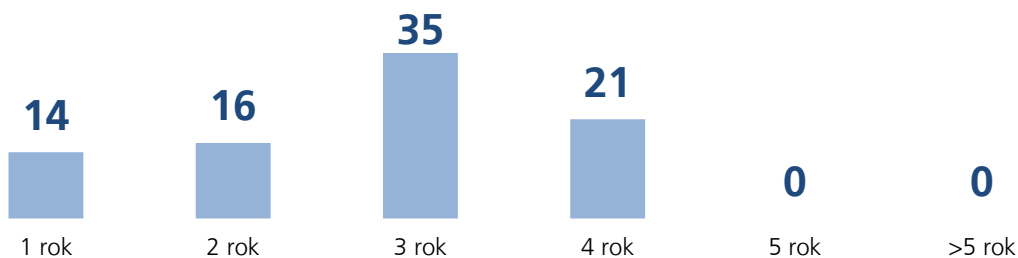
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 373 m², varav 6 373 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
följer ingångna avtal under garantitiden	JM

Föreningens ekonomi

I september fick föreningen en faktura från Kretslopp och Vatten, Göteborgs stad avseende förbrukat vatten. Liknande fakturor kommer med samma periodisering men skillnaden denna gång var storleken på vattenvolymen och därmed summan. Den var på ca 210 - 220 000 kr mer än tidigare fakturor för samma tidsperiod

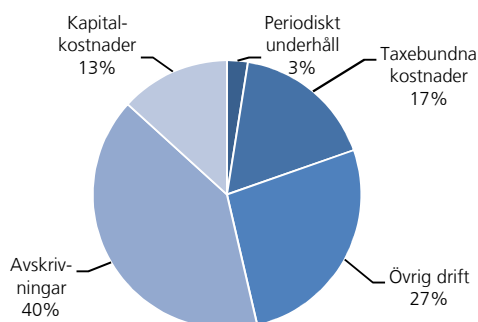
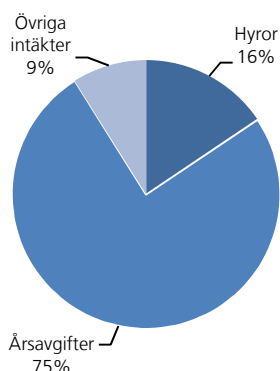
Förklaringen var att föreningens mätare inte ha blivit avläst sedan den sattes upp 2014. Kretslopp och Vatten satte upp mätaren sätts i ett tidigt skede när byggnationen pågick. Sedan har de inte kontaktat varken JM eller senare föreningen.

När de sedan under sommaren 2017 läser av mätaren ser de att den av Kretslopp och Vatten beräknade förbrukningen varit för låg.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 723 939	1 804 048
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 444 715	4 702 166
Finansiella intäkter	6 457	6 043
Minskning kortfristiga fordringar	3 125	193 215
	4 454 297	4 901 424
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 529 662	2 226 502
Finansiella kostnader	711 900	804 470
Minskning av långfristiga skulder	711 689	818 000
Minskning av kortfristiga skulder	13 202	132 562
	3 966 453	3 981 533
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 211 783	2 723 939
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	487 844	919 891

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

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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fredag den 24 januari uppstod en skada i vår fastighet, en vattenskada orsakad av brusten packning i ventil på inkommande fjärrvärmerör. Efter ett snabbt ingripande från en styrelsemedlem och snabba svar från Göteborg Energi kunde skadeverkan minimeras till vad det blev.

Synliga skador är elcentral nära ventilen som fick smältskador och blev ur funktion, rost på behandlade rör, korrosion på aluram till reglerventil och rost på anslutningar på tankar. I styrschåp AS01:01 är det rost på anslutningsskruvar och på skenskruvar. Styrschåp AS01 tydliga droppmärken på display, någon korrosion på anslutningsskruvar. Styrventil VV01-SV21 korrosion på ram och motor. Ventil VV01-SV31 korrosion på ram. I elrum har kabelgrav varit fylld med vatten och ånga i rummet. Det syns ingen korrosion på skruvar på elcentral eller elmätare. I ventilationsrum syns tydliga spår efter vatten på plana ytor, dock inte tecken på korrosion.

Anmälan gjordes till JM, då garantitiden om fem år, fortfarande gällde. Anmälan gjordes även till vårt försäkringsbolag Länsförsäkringar och ägaren till den ventil där skadan uppstod, Göteborg Energi.

Efter diskussion tog JM på sig ansvaret att återställa rummet och de apparater, kablar, instrument och annat som kan ha kommit till skada. Uppföljning av detta sker vid femårsbesiktningen 2018.

I övrigt har styrelsen rapporterat in fel och brister som upptäckts i fastigheten till JM för åtgärd och uppföljning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140
Tillkommande medlemmar: 32
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	526	526	526	391
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 017	6 129	6 257	6 386
Elkostnad/m ² totalyta	42	29	33	22
Värmekostnad/m ² totalyta	35	37	35	16
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	13	11	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	126	131	106
Soliditet (%)	86	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-966	-498	-957	-97
Nettoomsättning (tkr)	4 394	4 483	4 481	3 310

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 373 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	150 010 000	0	0	150 010 000
Upplåtelseavgifter	99 960 000	0	0	99 960 000
Fond för yttre underhåll	716 736	191 190	0	525 546
S:a bundet eget kapital	250 686 736	191 190	0	250 495 546
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 269 716	-191 190	-498 463	-1 580 063
Årets resultat	-966 090	-966 090	498 463	-498 463
S:a ansamlad förlust	-3 235 806	-1 157 280	0	-2 078 526
S:a eget kapital	247 450 930	-966 090	0	248 417 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-966 090
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 078 526
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 190
summa balanserat resultat	-3 235 806

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

132 014
-3 103 792

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 394 032	4 483 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 684	219 078
Summa rörelseintäkter		4 444 715	4 702 166
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 085 373	-1 685 218
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 569	-428 263
Personalkostnader	Not 6	-112 720	-113 021
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 175 700	-2 175 700
Summa rörelsekostnader		-4 705 362	-4 402 202
RÖRELSERESULTAT		-260 647	299 964
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 457	6 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 900	-804 470
Summa finansiella poster		-705 443	-798 427
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-966 090	-498 463
ÅRETS RESULTAT		-966 090	-498 463

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	283 255 050	285 430 750
Summa materiella anläggningstillgångar	283 255 050	285 430 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	283 255 050	285 430 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 030	4 155
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 022 709	992 269
Summa kortfristiga fordringar	1 023 739	996 424
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 189 076	1 731 671
Summa kassa och bank	2 189 076	1 731 671
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 212 815	2 728 096
SUMMA TILLGÅNGAR	286 467 865	288 158 846

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 970 000	249 970 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	716 736	525 546
Summa bundet eget kapital		250 686 736	250 495 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 269 716	-1 580 063
Årets resultat		-966 090	-498 463
Summa fritt eget kapital		-3 235 806	-2 078 526
SUMMA EGET KAPITAL		247 450 930	248 417 020
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	37 671 559	38 241 500
Summa långfristiga skulder		37 671 559	38 241 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	676 252	818 000
Leverantörsskulder		262 080	231 775
Övriga skulder		52 783	52 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	354 261	397 730
Summa kortfristiga skulder		1 345 376	1 500 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		286 467 865	288 158 846

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 354 813	3 354 813
Hyror garage	668 767	752 554
Hyror förråd	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	222 696	222 912
Varmvattenintäkter	123 405	128 260
Elintäkter	240	460
Öresutjämning	111	89
	4 394 032	4 483 088

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	29 178	181 525
Återbäring försäkringsbolag	634	0
Övriga intäkter	20 872	37 553
	50 684	219 078

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 980	1 980
	Fastighetsskötsel gård beställning	63	11 432
	Städning entreprenad	87 000	87 000
	Städning enligt beställning	0	4 925
	Myndighetstillsyn	1 006	833
	Garage	679 497	645 017
	Serviceavtal	11 799	52 360
	Förbrukningsmateriel	6 190	3 304
		787 535	806 851
	Reparationer		
	Lås	1 337	0
	VVS	0	4 861
	Hiss	8 699	7 917
	Huskropp utvändigt	0	4 375
	Mark/gård/utemiljö	0	21 250
	Vattenskada	25 865	0
		35 901	38 403
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	88 069	0
	Mark/gård/utemiljö	43 945	0
		132 014	0
	Taxebundna kostnader		
	El	266 799	185 744
	Värme	223 269	238 157
	Vatten	299 966	80 220
	Sophämtning/renhållning	133 080	128 981
		923 114	633 102
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 141	27 368
	Samfällighetsavgift	180 669	179 494
		206 810	206 862
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 085 373	1 685 218

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	7 965	6 432
	Medlemsinformation	1 440	0
	Tele- och datakommunikation	167 959	280 385
	Hysesförluster	237	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	9 000
	Föreningskostnader	3 150	0
	Styrelseomkostnader	17 500	7 400
	Fritids- och trivselkostnader	3 055	13 822
	Förvaltningsarvode	102 744	100 022
	Administration	5 456	4 432
	Konsultarvode	3 313	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 770
		331 569	428 263

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	86 000	86 000
	Sociala kostnader	26 720	27 021
		112 720	113 021
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 175 700	2 175 700
		2 175 700	2 175 700
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	290 870 000	290 870 000
	Utgående anskaffningsvärde	290 870 000	290 870 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 439 250	-3 263 550
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 175 700	-2 175 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 614 950	-5 439 250
	Planenligt restvärde vid årets slut	283 255 050	285 430 750
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 300 000	73 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	113 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
		165 000 000	165 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	165 000 000	165 000 000
		165 000 000	165 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	2	2
	Klientmedel hos SBC	1 022 707	992 267
		1 022 709	992 269

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	525 546	143 166
	Reservering enligt stadgar	191 190	191 190
	Reservering enligt stämmobeslut	0	191 190
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	716 736	525 546

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	2,650 %	12 996 500	13 274 500	2019-03-28
	SEB	0,000 %	0	12 892 500	Löst
	SEB	1,260 %	12 622 500	12 892 500	2020-04-28
	Handelsbanken	1,380 %	12 728 811	0	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		38 347 811	39 059 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-676 252	-818 000	
			37 671 559	38 241 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 966 551 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 900 000	40 900 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	4 000	0
	Sociala avgifter	1 257	0
	Ränta	2 796	4 411
	Avgifter och hyror	346 208	393 319
		354 261	397 730

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Våren 2017 tog styrelsen initiativet att undersöka möjligheten till egen elproduktion via solpanel på föreningens fastigheters tak. Ett indikativt förslag togs in från en möjlig leverantör för att få en uppskattning av teknik, placering och ekonomi. Om detta informerades på stämman den 23 maj 2017. Den nyvalda styrelsen valde att gå vidare med projektet efter positiv feedback från stämman. Då fastigheterna är under garantitid från totalentreprenören JM kontaktades de för att få deras uppfattning om hur en installation av solpaneler påverkade garantiåtagandet av taken. JM svarade att de var positiva till en sådan energiinvestering och de ställde samtidigt frågan om de fick vara delaktiga i projektet. JM:s ambition är att lära mer inför framtida projekt och de behövde fler egna referensobjekt. Tillsammans med JM valde styrelsen att gå vidare genom att köpa in expertkunskap för teknisk specifikation och upphandling. Valet föll på ÅF.

I juli 2017 lämnades en ansökan om statligt bidrag för investeringen till Energimyndigheten. Vi har ännu inte fått besked om ansökan är beviljad.

14 oktober kallade styrelsen till extra stämma eftersom det är en så omfattande fråga. Stämmans beslut behövdes för att avgöra om medlemmarna önskade gå vidare med projektet.

I handlingarna till stämman redovisades tekniska förutsättningar och ett indikativt bud/ram för investeringen och en inbjudan skickades ut att vid ett förberedande möte få träffa energiexperten från ÅF.

Stämman beslöt att:

- Styrelsen för Brf Danska Vägen i Lunden får i uppdrag att utvärdera om egen solenergiproduktion enligt angivet upplägg.
- Återkomma till nästa stämma med förslag till beslut.

Ansökan om bygglov lämnades in i november och beviljades i december.

I januari 2018 skickades en anbudsförfrågan ut och de svar som inkom sammanställdes. Den 20 februari hölls en extra stämma där resultatet redovisades. Med på den stämman var vår inhyrda expert från ÅF, som då bytt anställning till COWI. Hela projektet och lösningen redovisades och frågor besvarades.

Stämman beslutade att:

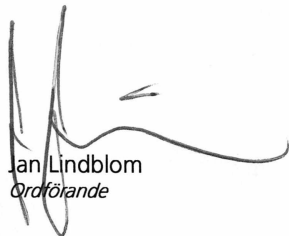
- Styrelsen för Brf Danska Vägen i Lunden får i uppdrag att utvärdera och besluta i fråga om egen solenergiproduktion.
- Investera i egen solproduktion med placering på föreningens fastighets tak.
- Hantera föreningens och medlemmarnas abonnemang och om det för medlemmarna är en gynnsam ekonomi genomföra en sammanslagning till ett gemensamt abonnemang.
- I det fall ett gemensamt abonnemang genomförs kommer kostnaden för hushållsel debiteras ut till medlemmarna på liknande sätt som idag sker för varmvatten. Per mätare, avräkning, lägenhetsstorlek etc.
- Återkomma till nästa stämma med eventuella konsekvenser avseende föreningens stadgar.
- Hålla medlemmarna fortlöpande informerade om detta besluts genomförande.
- Enligt redovisad kalkyl sätta ett tak för investeringen om 1 230 000 sek.

Projektet har skett i nära samarbete mellan styrelse/JM/ÅF (COWI). JM har tagit kostnaden för den inhyrda experten och kommer ta kostnaden för huvuddelen av mätutrustningen på installerad anläggning.

Med denna bakgrund går styrelsen vidare under våren 2018 och upphandlar leverantör av solenergilösning för installation under sommaren 2018.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 5 / 4 2018



Jan Lindblom
Ordförande

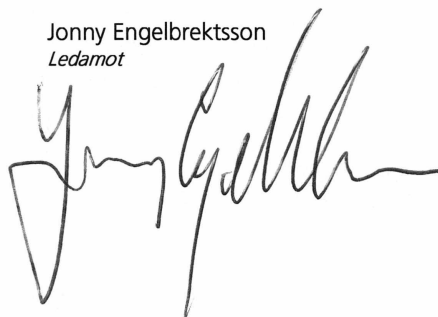


Mikael Jakobsson
Ledamot



Anna Forsgren
Ledamot

Jonny Engelbrektsson
Ledamot

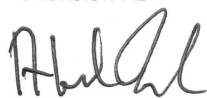


Mikael Edsall
Undertecknar i egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den
BoRevision AB

6 / 4

2018



Arthur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Danska vägen i Lunden, org.nr. 769623-7051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Danska vägen i Lunden 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 Danska vägen i Lunden 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 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 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 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 överträdelse 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.

Göteborg den 6 / 4 2018



Arthur Kozak

BoRevision AB