

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Gotthard 4

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Gotthard 4
769632-4594
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gotthard 4, 769632-4594, får härmed avge årsredovisning för 2017.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30 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

Birgit Noelle	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2018
Sebastian Andersson	Ledamot	2018
Maj-Lis Gustafsson	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Rebecka Hagerfors	Suppleant	2018
Tommy Nilsson	Suppleant	2018
Lena Skogslösa	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Per Ranstam	Auktoriserad revisor	2018
---	----------------------	------

Valberedning

Monica Andersson	Valberedning	2018
------------------	--------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gotthard 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1933. Fastighetens adress är Kungsgatan 35 och Östra Förstadsgatan 35.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	9	7	2	7

Total tomtarea:	1 045 kvm
Total bostadsarea:	3 223 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 615 kvm
- varav hyresrättsarea:	608 kvm
Total lokalarea:	1 018 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Dealab AB	356 kvm
HT Kitchen AB	78 kvm
Elon Öresund AB	464 kvm
Salah Rishkek Dauood	116 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. 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 196 819 kr och planerat underhåll för 176 472 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 635 550 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016*
Rörelsens intäkter	2 891	598
Resultat efter finansiella poster	103	-28
Förändring av underhållsfond	459	101
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	68	-23
Soliditet %	45	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	556	545
Driftskostnad, kr / kvm	240	-
Ränta, kr / kvm	166	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	24
Lån, kr / kvm	9 932	10 021

* Under 2016 har verksamheten bedrivits sedan 2016-10-14.

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 lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Verksamhetsberättelse

Strukturer ett företag

Styrelsen fortsatte att strukturera arbetet, med tanke på att underlätta för kommande styrelser. Vi har sedan ombildningen där vi började med ingenting, kommit en bra bit på vägen. Dokumentskåp för dokumentförvaring finns nu för tillgång till styrelsen och enligt nya direktiv GDPR (datalagen) sparas dokument på Google Drive. Vår ekonomiska förvaltare Bredablick säkerställer också en del dokument.

Hemsida

Den är nu publicerad och är under uppbyggnad, denna är kostnadsfri via vårt medlemskap i Bostadsrätterna.

Lagkrav, säkerhet

Här har vi upptäckt brister kring taksäkerhet som kommer att åtgärdas 2018.

Årsplan

Styrelsens arbetar med en årsplan för att ha kontroll över återkommande händelser och aktiviteter i föreningen. Årsplanen ska ses som ett verktyg för planering och överblick.

Ny teknisk förvaltare

Vi har bytt teknisk förvaltare Sekant tog över efter Bredablick och vi märker skillnad både i service och pris. Bredablick har fortsatt med vår ekonomiska förvaltning.

Skrivelser

Under verksamhets året har vi fått in 71 stycken skrivelser från medlemmar, 0 förslag och 0 motioner, samt 2 yttranden.

Under verksamhetes året har vi fått in 190 stycken skrivelser från externa partners. Samtliga besvarade.

Medlemskap

Vi är medlemmar i Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Syd

Inköp gjorda för att underlätta styrelsens arbete.

Föreningen/styrelsen har nu en mobiltelefon, skrivare samt en bärbar dator. På datorn ligger också systemet för vår nya porttelefoni. Enligt vår befintliga arbetsordning fördelas ansvaret på ordinarie ledamöter.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelser

Under 2017 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Sekant Fastighetsservice
Com Hem
E.ON
E.ON
Kone

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hissar

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	34 774 550	101 000	-101 000	-28 267
Disposition enligt föreningsstämma			-28 267	28 267
Avsättning till underhållsfond		635 550	-635 550	
Ianspråktagande av underhållsfond		-176 472	176 472	
Årets resultat				103 484
Vid årets slut	34 774 550	560 078	-588 345	103 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-129 267
Årets resultat före fondförändring	103 484
Årets avsättning till underhållsfond	-635 550
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 472
Summa över/underskott	-484 861

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-484 861**

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	2 865 818	597 975
Övriga rörelseintäkter	2	25 181	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 890 999	597 975
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 390 875	-263 668
Övriga externa kostnader	6	-169 053	-49 697
Personalkostnader	7	-58 879	-58 219
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-423 154	-105 789
Summa rörelsekostnader		-2 041 961	-477 373
Rörelseresultat		849 038	120 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-701 313	-148 869
Resultat från andelar i koncernföretag		-44 380	-
Summa finansiella poster		-745 554	-148 869
Resultat efter finansiella poster		103 484	-28 267
Årets resultat		103 484	-28 267

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	9	71 333 962	71 757 116
Summa materiella anläggningstillgångar		71 333 962	71 757 116
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	346 480
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	346 480
Summa anläggningstillgångar		71 333 962	72 103 596
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 780	219
Övriga fordringar		1 022	133 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	9 769	30 336
Summa kortfristiga fordringar		18 571	164 269
Kassa och bank	11	6 281 256	6 068 646
Summa omsättningstillgångar		6 299 827	6 232 915
SUMMA TILLGÅNGAR		77 633 789	78 336 511

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 774 550	34 774 550
Underhållsfond		560 078	101 000
Summa bundet eget kapital		35 334 628	34 875 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-588 345	-101 000
Årets resultat		103 484	-28 267
Summa fritt eget kapital		-484 861	-129 267
Summa eget kapital		34 849 767	34 746 283
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	41 750 000	42 125 000
Skulder till koncernföretag		-	515 553
Summa långfristiga skulder		41 750 000	42 640 553
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	375 000	375 000
Leverantörsskulder		123 872	71 933
Skatteskulder		15 750	-
Övriga skulder		56 142	27 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	463 258	475 738
Summa kortfristiga skulder		1 034 022	949 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 633 789	78 336 511

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	849 038	120 602
Avskrivningar	423 154	105 789
	1 272 192	226 391
Erhållen ränta	139	-
Erlagd ränta	-701 313	-148 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	571 018	77 522
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	145 699	-164 270
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	84 346	574 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	801 063	487 928
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	34 774 550
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-71 862 905
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-346 480
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	302 100	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	302 100	-37 434 835
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	43 015 553
Amortering av låneskulder	-890 553	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-890 553	43 015 553
Årets kassaflöde	212 610	6 068 646
Likvida medel vid årets början	6 068 646	-
Likvida medel vid årets slut	6 281 256	6 068 646

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

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

100 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 454 730	303 982
Hyror bostäder	606 920	125 233
Hyror lokaler	804 168	168 760
Summa	2 865 818	597 975

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	4 080	-
Överlåtelseavgifter	3 324	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 357	-
Övriga intäkter	14 420	-
Summa	25 181	-

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	15 194	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 510	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 710	3 533
VA & sanitet, installationer	10 879	2 357
Värme, installationer	259	-
Ventilation, installationer	9 856	-
El, installationer	1 394	-
Hiss	60 709	-
Övriga installationer	4 606	-
Huskropp	6 281	-
Markytor	2 536	-
Vattenskador	64 885	6 710
Summa	196 819	12 600

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	110 877	-
VA & sanitet, installationer	32 164	-
Huskropp, övrigt	33 431	-
Summa	176 472	-

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskatt	94 500	19 839
Fastighetsförvaltning	73 693	24 690
Städning	1 030	2 963
Besiktningkostnader	7 175	-
Serviceavtal	6 750	1 688
Förbrukningsmaterial	13 878	300
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 244	-
El	110 262	20 176
Uppvärmning	510 902	141 354
Vatten och avlopp	85 751	18 366
Avfallshantering	61 659	12 221
Fastighetsförsäkring	25 484	4 740
Systematiskt brandskyddsarbete	2 988	-
Hyressättningsavgift	830	-
Kabel-TV	19 438	4 731
Summa	1 017 584	251 068

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 494	-
Kontorsmateriel och trycksaker	5 149	-
Tele och post	2 285	441
Förvaltningskostnader	97 478	29 043
Revision	15 000	15 000
Jurist- och advokatkostnader	11 792	-
IT-tjänster	956	-
Övriga externa tjänster	31 605	4 313
Övriga externa kostnader	2 294	900
Summa	169 053	49 697

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	44 800	44 300
Summa	44 800	44 300
Sociala avgifter	14 079	13 919
Summa	58 879	58 219

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	423 154	105 789
Summa	423 154	105 789

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	42 315 451	-
-Mark	29 547 454	-
	71 862 905	-
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	42 315 451
-Mark	-	29 547 454
	-	71 862 905
Utgående anskaffningsvärden	71 862 905	71 862 905
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-105 789	-
	-105 789	-
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-423 154	-105 789
	-423 154	-105 789
Utgående avskrivningar	-528 943	-105 789
Redovisat värde	71 333 962	71 757 116
Varav		
Byggnader	41 786 508	42 209 662
Mark	29 547 454	29 547 454
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 400 000	37 400 000
Lokaler	5 505 000	5 505 000
Totalt taxeringsvärde	42 905 000	42 905 000
Varav byggnader	25 264 000	25 264 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	-	25 484
Övriga förutbetalda kostnader	9 769	4 852
	9 769	30 336

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	5 000	-
Transaktionskonto Handelsbanken	654 475	580 085
Transaktionskonto Swedbank	5 621 781	5 488 561
	6 281 256	6 068 646

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	375 000	375 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 500 000	1 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	40 250 000	40 625 000
	42 125 000	42 500 000

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	42 125 000	42 500 000
Summa	42 125 000	42 500 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,63 %	Rörligt	5 000 000		-	5 000 000
Swedbank	1,34 %	2019-09-25	12 500 000		125 000	12 375 000
Swedbank	1,64 %	2021-09-24	12 500 000		125 000	12 375 000
Swedbank	1,99 %	2023-09-25	12 500 000		125 000	12 375 000
			42 500 000	-	375 000	42 125 000

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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 879	58 219
Upplupna räntekostnader	102 733	131 381
Förutbetalda intäkter	193 807	170 662
Upplupna driftskostnader	89 099	76 822
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 740	23 654
	463 258	475 738

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
Summa ställda säkerheter	42 500 000	42 500 000

Eventalförpliktelser

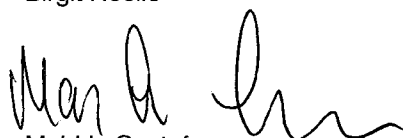
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

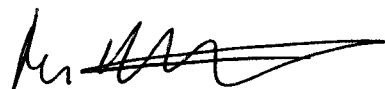
Malmö 2018-04-26


Birgit Nøelle


Sebastian Andersson


Maj-Lis Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-27
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Ranstam
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gotthard 4, org.nr 769632-4594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gotthard 4 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

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 bostadsrättsföreningen Gotthard 4 för 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2018-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Ranstam
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

