

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ann-Charlott Augustsson	Ledamot
Tomas Dunér	Ledamot
Mikael Kruuse	Ledamot
John Rassback	Ledamot
Cemal Ulusoy	Ledamot

Muhammad Sarwar	Suppleant
Elin Ulusoy	Suppleant
Marcela Alejand Vicencio Fernandez	Suppleant
David Eskilsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Eskilsson

Ordinarie Extern

Softlynx Revision AB

Valberedning

Marianne Ahmad
Virgil Dragancea

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-22. Extra stämma med anledning av inhägnad av BRF Gröndals gård, Steg 1 - Sätta staket och grindar ut mot Per Albin Hanssons väg samt längs med gården där det inte är garage.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ritaren 7	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 - 1973 och består av 2 flerbostadshus.

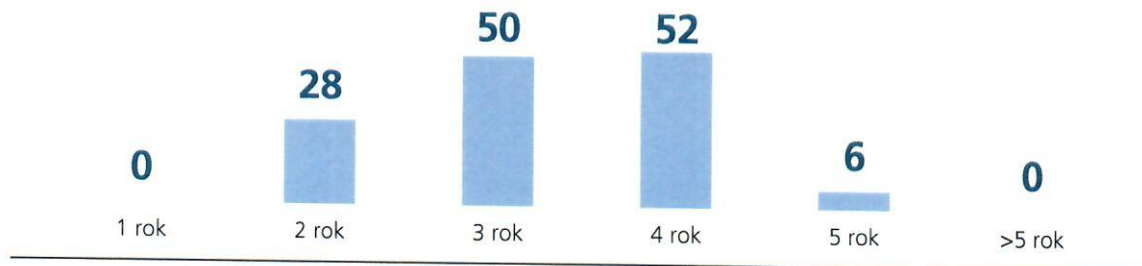
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 029 m², varav 11 279 m² utgör lägenhetsyta och 2 750 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 36 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	156 m ²	2018-12-31

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Medlemslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppssystemet	2017	
Nya värmepumpar	2017	För båda husen
Nya avloppsrör i källarplan	2017 - 2018	I 61:an har några avloppsrör redan bytts ut pga. tvättstugerenoveringen
Spolning och rensning av dagvattenbrunn på garagebjälklag	2017	
Renovering Tvättstugor 61a-61c	2017	Integrerat med tagsystem
Upprustning gården	2017	Ny lekplats
Inhägnad av fastigheten	2017	Steg 1 inhängd
Garaget ny belysning	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Inhägnad av fastigheten	2015-2021	Stegvis inhängd beroende på garaget
Relining av avloppsrör	2018	Påbörja att undersöka att utföra relining
Balkongs renovering	2018	Börjar med 61a-c
Taknock gårdssidan målas 49-57	2018	
Stuprör renoveras/bytas 49-57	2019-2020	
Renovering av garagets ytskikt och insida garage	2021	Stegvis renovering
Ny gårdsmiljö	2021	Vid renoveringen av garagen kommer en ny gårdsmiljö

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Städexpertens fastighetsservice AB
Trappstädning	Städexpertens fastighetsservice AB
Hissar	Kone

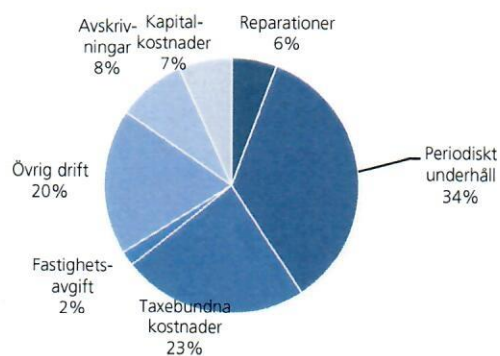
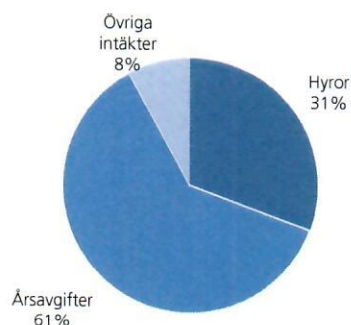
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 898 533	9 475 539
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 194 550	9 073 285
Finansiella intäkter	24 426	32 075
Minskning kortfristiga fordringar	37 445	10 210
Medlemsinsatser	6 005 000	1 475 000
	15 261 421	10 590 570
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 292 592	8 288 596
Finansiella kostnader	750 017	822 200
Ökning av materiella anläggningstillgångar	76 720	422 133
Minskning av långfristiga skulder	1 057 565	533 363
Minskning av kortfristiga skulder	46 490	101 283
	11 223 384	10 167 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	13 936 570	9 898 533
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 038 037	422 995

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under året gjort olika uppdateringar för att få ner kostnader på el och fjärrvärme. Värmesystemet har nya pumpar som är mer effektiva och drar mindre el.
- Installation av LED belysning i garagen för att spara in på el kostnaden.
- Spolning och filmning av våra avloppsstammar har gjort för att få fram data på vad vi kommer behöva göra för underhåll.
- Spolning av dagvattenbrunnar runt vår förening.
- En mindre uppräschning av gårdarna med nya bänkar samt en ny lekplats har uppförts.
- Staket ut mot Per Albin Hanssons väg har satts upp.
- Sedvanligt underhåll av hyreslägenheter.
- Digitalisering av bokningssystemet för tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st

Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 166

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 170

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	639	625	666	629
Hyror/m ² hyresrättsyta	900	977	822	901
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 088	10 208	11 192	11 871
Elkostnad/m ² totalyta	55	51	43	43
Värmekostnad/m ² totalyta	84	83	70	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	24	22	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	59	65	178
Soliditet (%)	52	50	50	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 048	-934	1 270	-3 622
Nettoomsättning (tkr)	8 987	9 072	9 118	9 091

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 279 m² bostäder och 2 750 m² lokaler.

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	95 169 842	3 456 066	0	91 713 776
Upplåtelseavgifter	9 702 550	2 548 934	0	7 153 616
Fond för yttre underhåll	552 816	282 774	-282 744	552 786
S:a bundet eget kapital	105 425 208	6 287 774	-282 744	99 420 178
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 085 857	-282 774	-651 600	-5 151 483
Årets resultat	-2 047 961	-2 047 961	934 344	-934 344
S:a ansamlad förlust	-8 133 818	-2 330 735	282 744	-6 085 827
S:a eget kapital	97 291 390	3 957 039	0	93 334 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 047 961
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 803 084
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-282 774
summa balanserat resultat	-8 133 819

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 133 819
----------------------------------	-------------------

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	8 987 241	9 072 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	207 309	962
Summa rörelseintäkter		9 194 550	9 073 285
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 526 785	-7 250 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-750 963	-805 508
Personalkostnader	Not 6	-264 597	-232 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-974 575	-928 907
Summa rörelsekostnader		-10 516 920	-9 217 503
RÖRELSERESULTAT		-1 322 370	-144 218
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 426	32 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 017	-822 200
Summa finansiella poster		-725 591	-790 125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 047 961	-934 344
ÅRETS RESULTAT		-2 047 961	-934 344

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	173 585 479	174 449 179
Maskiner och inventarier	Not 9	409 097	443 252
Summa materiella anläggningstillgångar		173 994 576	174 892 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		173 994 576	174 892 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 771	309 546
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 101 529	4 088 152
Summa kortfristiga fordringar		3 124 300	4 397 698
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 836 892	5 812 655
Summa kassa och bank		10 836 892	5 812 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 961 191	10 210 352
SUMMA TILLGÅNGAR		187 955 767	185 102 783

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 872 392	98 867 392
Fond för yttre underhåll	Not 11	552 816	552 786
Summa bundet eget kapital		105 425 208	99 420 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 085 857	-5 151 483
Årets resultat		-2 047 961	-934 344
Summa fritt eget kapital		-8 133 818	-6 085 827
SUMMA EGET KAPITAL		97 291 390	93 334 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	88 654 617	89 731 062
Summa långfristiga skulder		88 654 617	89 731 062
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	567 068	548 188
Leverantörsskulder		545 335	592 435
Skatteskulder		30 962	22 195
Övriga skulder		77 803	131 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	788 592	742 886
Summa kortfristiga skulder		2 009 760	2 037 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 955 767	185 102 783

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Elanläggning	30 år	30 år
Postboxar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 652 447	5 526 583
Hyror bostäder	2 347 369	2 566 841
Hyror lokaler	198 494	196 884
Hyror garage moms	237 530	235 801
Hyror förråd	22 596	17 520
Kabel-TV intäkter	27 455	30 515
Elintäkter	501 276	498 104
Öresutjämning	75	74
	8 987 241	9 072 323

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	170 755	0
Övriga intäkter	36 554	962
	207 309	962

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	169 934	163 487
	Fastighetsskötsel beställning	154 057	118 307
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	129 466	124 560
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 099	0
	Snöröjning/sandning	16 775	21 225
	Städning entreprenad	170 891	196 963
	Städning enligt beställning	11 889	14 263
	Hissbesiktning	10 200	0
	Bevakning	3 495	12 590
	Gemensamma utrymmen	6 199	10 999
	Sophantering	10 551	0
	Gård	0	2 762
	Serviceavtal	237 897	228 427
	Förbrukningsmateriel	10 625	1 901
	Störningsjour och larm	0	2 520
	Brandskydd	45 439	3 384
	Fordon	1 331	100
		997 847	901 488
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 061	0
	Hyseslägenheter	10 208	0
	Brf Lägenheter	25 757	0
	Lokaler	1 400	0
	Förskola	0	9 269
	Gemensamma utrymmen	19 096	0
	Tvättstuga	70 273	82 964
	Sophantering/återvinning	0	24 266
	Entré/trapphus	13 167	11 376
	Lås	27 548	16 858
	Installationer	0	16 929
	VVS	85 645	103 855
	Värmeanläggning/undercentral	22 044	0
	Ventilation	23 063	32 856
	Elinstallationer	48 612	6 673
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 648	0
	Bredband	5 663	0
	Hiss	6 861	447 344
	Fönster	13 058	1 856
	Balkonger/altaner	681	0
	Garage/parkering	7 989	0
	Skador/klotter/skadegörelse	236 585	9 134
	Vattenskada	0	6 138
		632 358	769 518

Not 4	DRIFTKOSTNADER, fortsättning	2017	2016
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	196 658	0
	Tvättstuga	1 082 870	1 376 249
	Källare	-31 000	155 000
	Entré/trapphus	13 300	0
	Lås	62 500	0
	VVS	304 415	0
	Värmeanläggning	94 047	143 295
	Ventilation	37 500	440 350
	Elinstallationer	61 000	57 367
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	100 500	621 766
	Hiss	213 940	0
	Balkonger/altaner	16 100	0
	Mark/gård/utemiljö	1 539 454	0
	Garage/parkering	150 000	0
		3 841 284	2 794 027
	Taxebundna kostnader		
	El	767 524	722 004
	Värme	1 180 536	1 165 224
	Vatten	393 660	337 212
	Sophämtning/renhållning	238 523	258 058
	Grovsopor	10 413	11 118
		2 590 656	2 493 616
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	157 960	145 138
	Kabel-TV	90 224	-55 993
	Bredband	2 654	-5 370
		250 838	83 775
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	213 802	207 788
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 526 785	7 250 212

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 143	0
	Tele- och datakommunikation	21 990	202 496
	Juridiska åtgärder	9 875	14 531
	Inkassering avgift/hyra	425	5 200
	Hysesförluster	0	6 482
	Befarade förluster	249 753	0
	Övriga förluster	0	3 269
	Revisionsarvode extern revisor	27 344	24 938
	Föreningskostnader	0	17 100
	Förvaltningsarvode	151 254	147 642
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	12 428	9 838
	Korttidsinventarier	8 088	290 220
	Konsultarvode	242 938	72 004
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	16 175	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 100	8 100
		750 963	805 508

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	201 600	177 200
	Sociala kostnader	62 997	55 676
		264 597	232 876
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	714 614	714 614
	Förbättringar	149 086	159 703
	Inventarier	110 875	54 590
		974 575	928 907
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 099 493	180 099 493
	Utgående anskaffningsvärde	180 099 493	180 099 493
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 650 314	-4 775 997
	Årets avskrivningar enligt plan	-863 700	-874 317
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 514 014	-5 650 314
	Planenligt restvärde vid årets slut	173 585 479	174 449 179
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 525 116	33 525 116
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 871 000	68 871 000
	Taxeringsvärde mark	25 387 000	25 387 000
		94 258 000	94 258 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 800 000	90 800 000
	Lokaler	3 458 000	3 458 000
		94 258 000	94 258 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	554 374	132 241	
	Nyanskaffningar	76 720	422 132	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	631 094	554 373	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-111 122	-56 531	
	Årets avskrivningar enligt plan	-110 875	-54 590	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-221 997	-111 121	
	Redovisat restvärde vid årets slut	409 097	443 252	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	1 850	2 273	
	Klientmedel hos SBC	3 099 679	4 085 879	
		3 101 529	4 088 152	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	552 786	270 042	
	Reservering enligt stadgar	282 774	282 744	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-282 744	0	
	Vid årets slut	552 816	552 786	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	SBAB 0,880 %	36 292 987	36 974 449	Rörligt lån
	SBAB 0,880 %	29 094 729	29 230 832	Rörligt lån
	SBAB 0,880 %	23 833 969	24 073 969	Rörligt lån
	Summa skulder till kreditinstitut	89 221 685	90 279 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-567 068	-548 188	
		88 654 617	89 731 062	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 386 345 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	108 600 000	108 600 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	22 500	10 100
	Sociala avgifter	7 070	3 173
	Avgifter och hyror	759 022	729 613
		788 592	742 886
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	• Balkonger på 61A-C kommer att fixas upp och tätas. • Betong fix på garagenedfarten kommer att göras. • Avloppen i källarplan kommer att byttas ut.		

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 12 / 04 2018



Ann-Charlott Augustsson
Ledamot



Tomas Dunér
Ledamot



Mikael Kruise
Ledamot



John Rassback
Ledamot



Cemal Ulusoy
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2018



David Eskilsson
Auktoriserad revisor



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gröndal i Malmö,
org.nr 769617-6739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gröndal i Malmö 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 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

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.



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

- 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gröndal i Malmö för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

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.

Lund den 19 april 2018

David Eskilsson
Auktoriserad revisor