

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Byggnadslagen i Lund

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Byggnadslagen i Lund**  
716406-8087  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Byggnadslagen i Lund, 716406-8087, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-19 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

Sus Levin	Ordförande	2019
Katharina Köhler	Boendekontakt	2018
Åke Blomqvist	Ledamot	2018
Per-Gunnar Andersson	Ledamot	2018
Gustav Sällberg	Vice ordförande	2019
Anna Jonsson	Sekreterare	2019
Simon Dolk	Ledamot	2018

Vald t.o.m. föreningsstämman

#### Ordinarie revisorer

Ulf Mjörnmark	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleanter

Urban Andersson	Revisorssuppleant
-----------------	-------------------

#### Valberedning

Elisabeth Andersson	Sammanställande
Antti Karras (tom 201710)	
Petra Carlberg	
Oscar Hjerpe	
Anne Fogelberg	

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Simon Kron Dolk, Katarina Köhler, Sus Levin, Gustav Orest Sällberg

☺

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Byggnadslagen 1, Norra Fäladen 3:6, Norra Fäladen 3:8 samt Norra Fäladen 3:12 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 118 småhus. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adresser är Utsättaregränden 3-243.

Föreningen upplåter 118 småhus med bostadsrätt samt 60 garage och 70 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
32	33	45	8

Total tomtarea: 33 907 kvm

Total bostadsarea: 7 996 kvm

- varav bostadsrättsarea: 7 996 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 477 828 kr och planerat underhåll för 200 551 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 2017-08-03 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 074 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 134 kr per kvm.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i juni 2017.

#### Händelser 2017

Renovering av kulvertbrunnar.

Luftning av element, byte av termostater.

Statuskontroll av lägenheterna.

Upplåtelse av tomterna med bostadsrätt.

Radonmätning påbörjad.

#### Planerat underhåll 2018

Översyn och justering av altandörrar.

Fortsätta översynen av dagvattenledning och brunnar.

Uppföljning av statuskontroll.

⌋

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

## Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2017. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

*Resultat och ställning (tkr)*

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	5 579	5 586	5 575	5 567
Resultat efter finansiella poster	588	839	690	-698
Förändring av underhållsfond	873	621	1 066	-626
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	81	584	-10	294
Soliditet %	31	29	25	22
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	662	662	662	662
Driftskostnad, kr / kvm	425	409	422	418
Ränta, kr / kvm	16	28	47	56
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	134	123	164	101
Lån, kr / kvm	1 648	1 663	1 683	1 706
Snittränta (%)	1,00	1,68	2,81	3,27

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

**Årsavgifter**

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1 %.

**Överlåtelser**

Under 2017 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 1 st

**Medlemmar**

Vid årets ingång hade föreningen 141 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 142 medlemmar.

**Avtal**

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Clifa

Com Hem

Com Hem

E.ON

Kraftringen

Örestads Industriebevakning AB

Nomor

Lunds renhållningsverk

VA Syd

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

Skadedjursbekämpning

Sophantering

Vatten och avlopp

4

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>801 200</b>	<b>5 774 920</b>	<b>-1 628 560</b>	<b>838 648</b>
Disposition enligt föreningsstämma			838 648	-838 648
Avsättning till underhållsfond		1 074 000	-1 074 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-200 551	200 551	
Årets resultat				588 316
<b>Vid årets slut</b>	<b>801 200</b>	<b>6 648 369</b>	<b>-1 663 361</b>	<b>588 316</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-789 912
Årets resultat före fondförändring	588 316
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 074 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	200 551
Summa över/underskott	-1 075 045

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-1 075 045**

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

4

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 535 260	5 539 092
Övriga rörelseintäkter	2	43 261	46 647
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 578 521</b>	<b>5 585 739</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-4 077 850	-3 780 738
Övriga externa kostnader	6	-195 586	-171 238
Personalkostnader	7	-219 729	-206 077
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-366 173	-366 173
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 859 338</b>	<b>-4 524 226</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>719 183</b>	<b>1 061 513</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		469	888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 336	-223 753
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 867</b>	<b>-222 865</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>588 316</b>	<b>838 648</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>588 316</b>	<b>838 648</b>

G



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	16 875 337	17 241 510
Summa materiella anläggningstillgångar		16 875 337	17 241 510
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 875 837</b>	<b>17 242 010</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		62 279	3 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 811	49 000
Summa kortfristiga fordringar		140 090	52 941
<b>Kassa och bank</b>	11	3 768 504	3 025 500
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 908 594</b>	<b>3 078 441</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 784 431</b>	<b>20 320 451</b>

5

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		801 200	801 200
Underhållsfond		6 648 369	5 774 920
Summa bundet eget kapital		<u>7 449 569</u>	<u>6 576 120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 663 361	-1 628 560
Årets resultat		588 316	838 648
Summa fritt eget kapital		<u>-1 075 045</u>	<u>-789 912</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 374 524</u>	<u>5 786 208</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	<u>13 058 000</u>	<u>13 178 000</u>
Summa långfristiga skulder		13 058 000	13 178 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	120 000	120 000
Leverantörsskulder		325 702	223 401
Medlemmarnas reparationsfond		-	315 602
Skatteskulder		92 553	46 294
Övriga skulder		7 588	6 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>806 064</u>	<u>644 254</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 351 907</u>	<u>1 356 243</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>20 784 431</u>	<u>20 320 451</u>

↳

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	719 183	1 061 513
Avskrivningar	366 173	366 173
	<b>1 085 356</b>	<b>1 427 686</b>
Erhållen ränta	469	888
Erlagd ränta	-131 336	-223 753
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>954 489</b>	<b>1 204 821</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-87 149	71 702
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-4 336	-74 667
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>863 004</b>	<b>1 201 856</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-120 000	-161 698
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-161 698</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>743 004</b>	<b>1 040 158</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 025 500</b>	<b>1 985 342</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 768 504</b>	<b>3 025 500</b>

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

2

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

20-100 år

Markanläggningar

50 år

⤵

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	5 289 927	5 289 936
Hyror p-platser/garage	245 333	249 156
<b>Summa</b>	<b>5 535 260</b>	<b>5 539 092</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	5 588	9 991
Övriga intäkter	37 673	36 656
<b>Summa</b>	<b>43 261</b>	<b>46 647</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	15 843
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 498	18 051
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 425	13 186
Övrigt, gemensamma utrymmen	928	59 571
VA & sanitet, installationer	205 897	10 002
Värme, installationer	150 500	26 887
Ventilation, installationer	1 481	1 367
El, installationer	27 008	-
Huskropp	4 325	4 576
Markytor	10 238	-
P-platser/garage	26 897	494
Vattenskador	37 631	-
Skadedjur	-	2 441
<b>Summa</b>	<b>477 828</b>	<b>152 418</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	81 706	121 938
VA & sanitet, installationer	-	233 688
Värme, installationer	117 858	5 625
Markytor	987	-
<b>Summa</b>	<b>200 551</b>	<b>361 251</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	887 325	874 616
Fastighetsförvaltning	311 514	284 653
OVK	-	19 375
Bevakningskostnader	-	4 341
Snöröjning	83 886	62 483
Förbrukningsmaterial	27 516	15 989
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 067	13 361
EI	153 558	129 819
Uppvärmning	1 330 516	1 351 800
Vatten och avlopp	208 234	184 051
Avfallshantering	153 024	184 073
Fastighetsförsäkring	39 582	42 580
Systematiskt brandskyddsarbete	7 981	-
Kabel-TV	74 430	99 928
Internet	112 838	-
<b>Summa</b>	<b>3 399 471</b>	<b>3 267 069</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	2 598	-
Tele och post	8 900	10 292
Förvaltningskostnader	129 917	126 360
Revision	18 500	16 500
Jurist- och advokatkostnader	8 111	-
Bankkostnader	1 704	3 595
IT-tjänster	2 161	2 494
Övriga externa tjänster	21 875	6 250
Övriga externa kostnader	1 820	5 747
<b>Summa</b>	<b>195 586</b>	<b>171 238</b>

## Not 7 Arvoden

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	153 750	143 762
Föreningsvald revisor	6 150	4 430
Övriga arvoden	9 225	11 075
<b>Summa</b>	<b>169 125</b>	<b>159 267</b>
Sociala avgifter	50 604	46 810
<b>Summa</b>	<b>219 729</b>	<b>206 077</b>

↳

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	262 084	262 085
Markanläggningar	104 089	104 088
<b>Summa</b>	<b>366 173</b>	<b>366 173</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 180 676	20 180 676
-Mark	1 023 000	1 023 000
-Markanläggningar	5 204 431	5 204 431
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>26 408 107</b>	<b>26 408 107</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 437 975	-8 175 890
-Markanläggningar	-728 622	-624 534
	-9 166 597	-8 800 424
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-262 084	-262 085
-Årets avskrivning på markanläggning	-104 089	-104 088
	-366 173	-366 173
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 532 770</b>	<b>-9 166 597</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>16 875 337</b>	<b>17 241 510</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	11 480 617	11 742 701
Mark	1 023 000	1 023 000
Markanläggningar	4 371 720	4 475 809
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	118 310 000	118 310 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>118 310 000</b>	<b>118 310 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	44 494 000	44 494 000

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	77 811	49 000
	<b>77 811</b>	<b>49 000</b>

4

### Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 768 504	3 025 500
	<b>3 768 504</b>	<b>3 025 500</b>

### Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	120 000	120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	480 000	480 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	12 578 000	12 698 000
	<b>13 178 000</b>	<b>13 298 000</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	13 178 000	13 298 000
<b>Summa</b>	<b>13 178 000</b>	<b>13 298 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,10 %	Rörligt	1 288 000		-	1 288 000
Swedbank	0,63 %	2018-06-28	6 616 000		-	6 616 000
Swedbank	1,31 %	2021-06-23	5 394 000		120 000	5 274 000
			<b>13 298 000</b>	<b>-</b>	<b>120 000</b>	<b>13 178 000</b>

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

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

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	111 053	65 851
Upplupna räntekostnader	16 056	16 406
Förutbetalda intäkter	446 207	326 852
Upplupna driftskostnader	215 248	209 984
Upplupna revisionsarvoden	17 500	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	8 661
	<b>806 064</b>	<b>644 254</b>

### Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

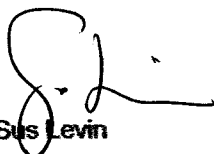
#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	14 285 000	14 285 000
Fastighetsinteckningar	14 285 000	14 285 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 285 000</b>	<b>14 285 000</b>

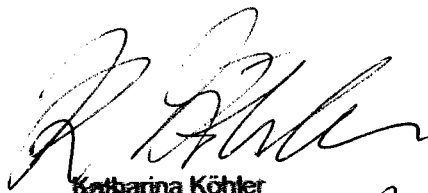


## Underskrifter

Lund 2018-04-08



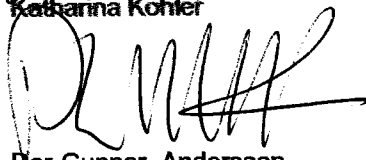
Sus Levin



Katharina Köhler



Åke Blomqvist



Per-Gunnar Andersson



Gustav Sällberg

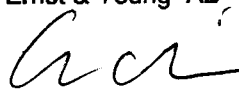


Anna Jonsson



Simon Dolk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Ulf Mjörnmark  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Byggnadslagen, org.nr 716406-8087

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Byggnadslagen 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 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Byggnadslagen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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 den 11 / 4 - 2018

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Ulf Mjörnmark  
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

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

