

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Lillebror 1



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Lillebror 1 i Malmö

769620-7963

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lillebror 1 i Malmö, 769620-7963, 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anders Nimmerfelt	Ordförande	2019
Bengt Martinsson	Ledamot	2018
Lars-Ove Johansson	Ledamot	2018
Pia Clair	Ledamot	2018
Göran Nordström	Ledamot	2019

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Jonas Tsang	Föreningsvald revisor	2018
BoRevision AB	Revisorer	2018

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lillebror 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2012. Fastighetens adress är Bullerbygatan 87-93 Malmö.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 28 parkeringsplatser med hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	3	12	10	2

Total tomtarea: 6204 kvm

Total bostadsarea: 2274 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Länsförsäkringar Skåne sedan 20180101.

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 95 016 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-06-20 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 452 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 199 kr per kvm. *ll*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 684	1 693	1 714	1 705
Resultat efter finansiella poster	-165	-278	-194	-389
Förändring av underhållsfond	452	488	256	327
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-28	-127	139	127
Soliditet %	69	69	69	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	668	668	683	690
Driftskostnad, kr / kvm	296	249	232	227
Ränta, kr / kvm	150	259	259	334
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	199	215	132	144
Lån, kr / kvm	10 050	10 071	10 180	10 531
Snittränta (%)	1,49	2,57	2,55	3,17

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, 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 balansomsättning.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2015 då avgifterna sänkes med 4,2 %. Inga ändringar av årsavgifter har gjorts under 2018.

Överlåtelse

Under 2017 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Verksamhetsberättelse

Kompletterande belysning har monterats på östra sidan av carport 87. Nyplantering av häck utmed gång-och cykelbana. Nytt förvaltningsavtal har tecknats med Örehus förvaltning. 5-årsbesiktning är genomförd och åtgärder efter denna besiktning är utförda. Nytt försäkringsbolag fr.o.m. 2018

Länsförsäkringar. Förslag om nybyggnad av P-platser för uthyrning till medlemmar har bearbetats, beräknat utförande våren 2018. Styrelsemedlemmar har deltagit i utbildningar och besökt bomässor.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Örehus Fastighetsförvaltning

Com Hem

E.On

E.On

Kone

Ekonomisk 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	52 220 000	1 181 250	-1 575 334	-277 964
Disposition enligt föreningsstämma			-277 964	277 964
Avsättning till underhållsfond		452 000	-452 000	
Årets resultat				-165 202
Vid årets slut	52 220 000	1 633 250	-2 305 298	-165 202

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 853 298
Årets resultat före fondförändring	-165 202
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-452 000
Summa över/underskott	-2 470 500

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 470 500
----------------------------	------------

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	1 637 232	1 637 232
Övriga rörelseintäkter	2	47 254	55 285
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 684 486	1 692 517
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4	-767 328	-637 605
Övriga externa kostnader	5	-103 708	-113 356
Personalkostnader	6	-48 311	-41 162
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-589 394	-589 393
Summa rörelsekostnader		-1 508 741	-1 381 516
Rörelseresultat		175 745	311 001
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		275	359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 222	-589 324
Summa finansiella poster		-340 947	-588 965
Resultat efter finansiella poster		-165 202	-277 964
Årets resultat		-165 202	-277 964

k

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	73 573 645	74 163 039
Summa materiella anläggningstillgångar		73 573 645	74 163 039
Summa anläggningstillgångar		73 573 645	74 163 039
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	688
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 073	23 420
Summa kortfristiga fordringar		13 074	24 109
Kassa och bank	10	919 357	597 681
Summa omsättningstillgångar		932 431	621 790
SUMMA TILLGÅNGAR		74 506 076	74 784 829

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 220 000	52 220 000
Underhållsfond		1 633 250	1 181 250
Summa bundet eget kapital		53 853 250	53 401 250
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 305 298	-1 575 335
Årets resultat		-165 202	-277 964
Summa fritt eget kapital		-2 470 500	-1 853 299
Summa eget kapital		51 382 750	51 547 951
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11,12	22 806 000	22 854 000
Summa långfristiga skulder		22 806 000	22 854 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11,12	48 000	48 000
Leverantörsskulder		39 957	43 311
Skulder till koncernföretag		39 331	39 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	190 038	252 236
Summa kortfristiga skulder		317 326	382 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 506 076	74 784 829

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	175 744	311 001
Avskrivningar	589 394	589 393
	765 138	900 394
Erhållen ränta	275	359
Erlagd ränta	-341 222	-589 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	424 191	311 429
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	11 035	-5 109
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-65 551	-1 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 675	304 355
Amortering av låneskulder	-48 000	-248 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 000	-248 000
Årets kassaflöde	321 675	56 355
Likvida medel vid årets början	597 682	541 326
Likvida medel vid årets slut	919 357	597 681

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. 

Noter

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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

120 år 

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 519 632	1 519 632
Hyror p-platser/garage	117 600	117 600
Summa	1 637 232	1 637 232

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vatten	45 479	39 455
Uppvärmning	695	-
Överlåtelseavgifter	-	3 324
Övriga intäkter	1 080	3 256
Försäkringsersättningar	-	9 250
Summa	47 254	55 285

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	-	984
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 832	1 304
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	519	2 767
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	22 166
VA & sanitet, installationer	-	25 353
Värme, installationer	-	12 787
Ventilation, installationer	2 094	1 972
El, installationer	-	738
Huskropp	-	578
Markytor	59 360	-
Vattenskador	-	2 438
Klottersanering	1 619	1 385
Övrigt	5 592	-
Summa	95 016	72 472

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	121 511	116 951
Besiktningkostnader	83 791	2 976
Snöröjning	7 153	16 916
Serviceavtal	50 550	14 294
Förbrukningsmaterial	9 364	11 062
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 175	2 682
El	113 297	112 081
Uppvärmning	126 306	127 330
Vatten och avlopp	63 745	63 377
Avfallshantering	53 862	50 815
Fastighetsförsäkring	18 975	27 382
Kabel-TV	19 583	19 267
Summa	672 312	565 133

Not 5 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	1 810
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 990	-
Frakter och transporter	45	37
Kontorsmateriel och trycksaker	2 926	1 420
Tele och post	1 355	1 670
Förvaltningskostnader	65 019	72 131
Revision	16 500	11 750
Bankkostnader	498	453
Övriga externa tjänster	10 000	10 625
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 570	318
Övriga externa kostnader	805	13 142
Summa	103 708	113 356

Not 6 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	38 930	33 225
Summa	38 930	33 225
Sociala avgifter	9 381	7 937
Summa	48 311	41 162

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	589 394	589 393
Summa	589 394	589 393

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	70 825 225	70 825 225
-Mark	5 204 000	5 204 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	76 029 225	76 029 225
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 866 186	-1 276 793
	-1 866 186	-1 276 793
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-589 394	-589 393
	-589 394	-589 393
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 455 580	-1 866 186
 Redovisat värde	73 573 645	74 163 039
 <i>Varav</i>		
Byggnader	68 369 645	68 959 039
Mark	5 204 000	5 204 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	29 400 000	29 400 000
Totalt taxeringsvärde	29 400 000	29 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>24 400 000</i>	<i>24 400 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	-	9 252
Övriga förutbetalda kostnader	13 073	14 168
	13 073	23 420

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	747 168	539 568
Transaktionskonto Handelsbanken	113 843	-
Placeringskonto SBAB	58 346	58 113
	919 357	597 681

Not 11 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	48 000	48 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	192 000	192 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	22 614 000	22 662 000
	22 854 000	22 902 000

Not 12 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	22 854 000	22 902 000
Summa	22 854 000	22 902 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,65 %	2018-01-30	7 798 667	-	48 000	7 750 667
Stadshypotek	2,21 %	2023-01-30	7 276 667	-	-	7 276 667
Stadshypotek	1,36 %	2020-01-30	7 826 666	-	-	7 826 666

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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	44 348	62 577
Förutbetalda intäkter	113 842	137 975
Upplupna driftskostnader	19 848	34 141
Upplupna revisionsarvoden	12 000	7 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	10 043
	190 038	252 236

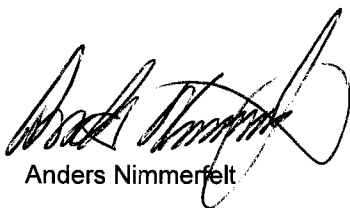
Not 14 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
Summa ställda säkerheter	38 000 000	38 000 000

Underskrifter

Malmö 2018-05-14



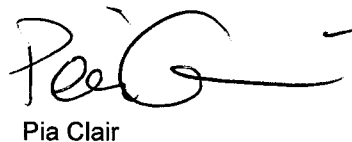
Anders Nimmerfelt



Bengt Martinsson



Lars-Ove Johansson



Pia Clair

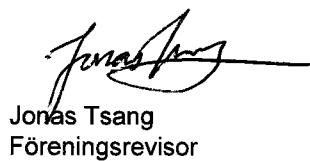


Göran Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-14
BoRevision AB



Afrodita Cristea
Extern revisor



Jonas Tsang
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillebror 1 i Malmö, org.nr. 769620-7963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillebror 1 i Malmö 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från BoRevisions 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillebror 1 i Malmö för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 den 15/5 2018



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB



Jonas Tsang
Av föreningen vald revisor

Vi ser om ditt hus.

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

