

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Klostret 2

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Klostret 2

769611-4250

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klostret 2, 769611-4250, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål 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 2004-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-27 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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Anna Sjödin	Ordförande	2018
Lars Jungmark	Ledamot	2018
Fredrik Beijer	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Christer Jonsson	Suppleant	2018
------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Valberedning

Björn Reslow	Valberedning	2018
Måns Nilsson	Valberedning	2018

Firmateckning

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

W. #40
AS

PS

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klostret 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaden är uppförd 1908. Fastighetens adress är Östra Rönneholmsvägen 6.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler samt 2 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	8 rok
6	2	1	4	1	1	5	1	1

Total tomtarea: 787 kvm
Total bostadsarea: 2610 kvm
Total lokalarea: 295 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne 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 9 797 kr och planerat underhåll för 1 765 220 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Kommande års underhåll

Det avsätts 42 527 kr 2017 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 0,1 % av taxeringsvärdet. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tappvatten, fönster och el.

17. 




Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016*
Rörelsens intäkter	1 543	77
Resultat efter finansiella poster	-1 608	3
Förändring av underhållsfond	-8 280	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 298	33
Soliditet %	70	72
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	398	398
Årsavgift för lokal, kr / kvm	1 407	1 407
Driftskostnad, kr / kvm	239	-
Ränta, kr / kvm	59	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	15	-
Lån, kr / kvm	5 782	5 852
Snittränta (%)	1,02	1,02

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

* Föreningen ombildades 2016-12-14

Årsavgifter

Föreningen fastställde årsavgifterna enligt ekonomisk plan i samband med ombildningen 14 december 2016.

Överlåtelse

Under 2017 har 3 upplåtelse samt 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Bengt i Hus
Com Hem
E.on
E.on
Klottrets Fiende

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Klotteravtal

17. 
as

fl

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	50 325 801	8 280 000	-	2 602
Disposition enligt föreningsstämma			2 602	-2 602
Avsättning till underhållsfond		42 527	-42 527	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 527	42 527	
Omklassificering underhållsfond		-8 280 000		
Årets upplåtelser	5 563 463			
Årets resultat				-1 607 759
Vid årets slut	55 889 264	-	2 602	-1 607 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 602
Årets resultat före fondförändring	-1 607 759
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-42 527
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 527
Summa över/underskott	-1 605 157

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 605 157

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

17. *TRB*
AS

FL

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	1 506 999	75 620
Övriga rörelseintäkter	2	35 697	1 210
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 542 696	76 830
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 468 565	-32 849
Övriga externa kostnader	6	-159 534	-3 256
Personalkostnader	7	-29 438	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-310 096	-30 273
Summa rörelsekostnader		-2 967 633	-66 378
Rörelseresultat		-1 424 937	10 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 314	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 386	-7 850
Resultat från andelar i koncernföretag		-18 750	-
Summa finansiella poster		-182 822	-7 850
Resultat efter finansiella poster		-1 607 759	2 602
Årets resultat		-1 607 759	2 602

17. FRB
AS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	64 174 291	74 564 387
Summa materiella anläggningstillgångar		64 174 291	74 564 387
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
Summa anläggningstillgångar		64 174 291	74 614 387
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	74 893
Övriga fordringar		7 238	4 344 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31 634	28 350
Summa kortfristiga fordringar		38 872	4 448 081
Kassa och bank	11	13 035 504	2 734 081
Summa omsättningstillgångar		13 074 376	7 182 162
SUMMA TILLGÅNGAR		77 248 667	81 796 549

K. FRB
as
FS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 889 264	50 325 801
Underhållsfond		-	8 280 000
Summa bundet eget kapital		55 889 264	58 605 801
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 602	-
Årets resultat		-1 607 759	2 602
Summa fritt eget kapital		-1 605 157	2 602
Summa eget kapital		54 284 107	58 608 403
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12,13	16 592 000	16 796 000
Övriga långfristiga skulder		4 337 600	4 337 600
Summa långfristiga skulder		20 929 600	21 133 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	204 000	204 000
Leverantörsskulder		193 779	-
Medlemmarnas reparationsfond		1 306 906	1 800 000
Skatteskulder		62 200	-
Övriga skulder		207	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	267 868	50 546
Summa kortfristiga skulder		2 034 960	2 054 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 248 667	81 796 549

L7 ~~FRB~~
AS FI

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-1 424 937
<i>Justering av poster som ej ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	310 096
Realisationsresultat avyttring av dotterbolag	18 750
Omklassificering inre reparationsfond	1 800 000
	703 909
Erhållen ränta	7 314
Erlagd ränta	-190 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	521 087
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	4 409 209
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-19 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 910 710
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Avyttring av dotterbolag	31 250
Årets upplåtna lägenheter	5 563 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 594 713
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-204 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 000
Årets kassaflöde	10 301 423
Likvida medel vid årets början	2 734 081
Likvida medel vid årets slut	13 035 504

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

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

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

h7c FRA
AS
A

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.

Anskaffningsvärdet avseende byggnader och mark har justerats ned till anskaffningsvärde enligt ekonomisk plan då styrelsen gjort en ändrad bedömning avseende aktiverbarhet. Den yttre reparationsfonden, uppgående till 8 280 000 kr, som var en del av anskaffningsvärdet per 31 december 2016 har bokats bort. Omklassificeringen har inte medfört någon resultatpåverkan då motsvarande korrigerings gjorts mot yttre reparationsfond som per 31 december 2016 fanns uppbokad såsom eget kapital. Även avsättning till medlemmarnas reparationsfond, uppgående till 1 800 000 kr, som var en del av anskaffningsvärdet per 31 december 2016 har bokats bort från byggnader och mark. Skulden avseende medlemmarnas reparationsfond uppgick per 31 december 2016 till motsvarande belopp. Under 2017 har konstaterats att endast 15 lägenheter var berättigade till ersättning. Den per 1 januari 2017 ingående skulden har på grund av detta minskat med 300 000 kr. Under året har dessutom 193 094 kr utnyttjas för renovering av lägenheter. Utgående skuld per 31 december 2017 uppgår således till 1 326 906 kr. Utifrån styrelsen bedömning avseende aktiverbarhet av medlemmarnas reparationsfond har hela avsättningen om 1 500 000 kr belastat resultatet 2017.

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

17. FRB
AS
AS

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	995 657	46 200
Hyror bostäder	73 654	8 306
Hyror lokaler	414 888	20 012
Hyror p-platser/garage	12 000	580
Övriga objekt	10 800	522
Summa	1 506 999	75 620

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	24 225	1 210
Överlåtelseavgifter	3 360	-
Övriga intäkter	8 112	-
Summa	35 697	1 210

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Värme, installationer	3 521	-
Hiss	6 276	-
Summa	9 797	-

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
VA & sanitet, installationer	115 220	-
El, installationer	31 250	-
Övriga installationer	87 500	-
Huskropp, fönster	31 250	-
Medlemmarnas reparationsfond	1 500 000	-
Summa	1 765 220	-

17. 
AS 

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	62 200	-
Fastighetsförvaltning	79 980	3 333
Snöröjning	2 156	-
Serviceavtal	17 216	-
Förbrukningsmaterial	5 452	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 278	-
El	45 235	809
Uppvärmning	328 957	27 302
Vatten och avlopp	57 850	-
Avfallshantering	41 122	-
Fastighetsförsäkring	28 350	1 405
Arrendeavgifter	330	-
Kabel-TV	22 422	-
Summa	693 548	32 849

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tele och post	1 650	413
Förvaltningskostnader	77 337	2 843
Revision	2 500	-
Jurist- och advokatkostnader	73 700	-
Bankkostnader	271	-
Övriga externa tjänster	2 156	-
Övriga externa kostnader	1 920	-
Summa	159 534	3 256

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	22 400	-
Summa	22 400	-
Sociala avgifter	7 038	-
Summa	29 438	-

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	310 096	30 273
Summa	310 096	30 273

19. 



Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	36 327 693	-
-Mark	38 266 967	-
	<u>74 594 660</u>	<u>-</u>
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	36 327 693
-Mark	-	38 266 967
-Omklassificeringar	-10 080 000	-
	<u>-10 080 000</u>	<u>74 594 660</u>
Utgående anskaffningsvärden	64 514 660	74 594 660
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-30 273	-
	<u>-30 273</u>	<u>-</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-310 096	-30 273
	<u>-310 096</u>	<u>-30 273</u>
Utgående avskrivningar	-340 369	-30 273
Redovisat värde	64 174 291	74 564 387
Varav		
Byggnader	31 078 352	36 297 420
Mark	33 095 939	38 266 967
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 200 000	39 200 000
Lokaler	3 327 000	3 327 000
Totalt taxeringsvärde	42 527 000	42 527 000
Varav byggnader	19 265 000	19 265 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	20 673	28 350
Övriga förutbetalda kostnader	10 961	-
	<u>31 634</u>	<u>28 350</u>

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	13 035 504	2 695
Transaktionskonto Nordea	-	2 731 386
	<u>13 035 504</u>	<u>2 734 081</u>

17. FRA
AS
A

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	204 000	204 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	816 000	816 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 776 000	15 980 000
	16 796 000	17 000 000

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	16 796 000	17 000 000
Summa	16 796 000	17 000 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,59 %	2018-12-14	7 000 000	-	-	7 000 000
Nordea	0,90 %	2019-11-13	5 000 000	-	-	5 000 000
Nordea	1,55 %	2021-11-17	5 000 000	-	204 000	4 796 000
			17 000 000	-	204 000	16 796 000

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	29 438	-
Upplupna räntekostnader	7 700	7 850
Förutbetalda intäkter	127 040	7 996
Upplupna driftskostnader	96 350	34 288
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 340	412
	267 868	50 546

27. 

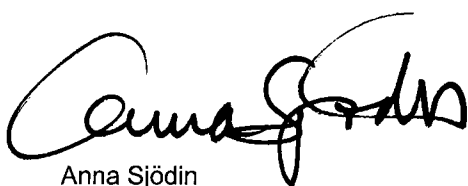

Not 15 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

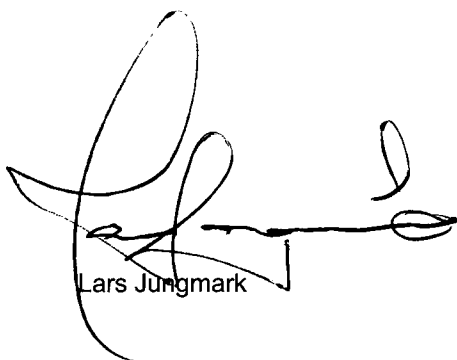
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

Underskrifter

Malmö 2018-05-07



Anna Sjodin



Lars Jungmark



Fredrik Beijer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-08
Ernst & Young



Fredrik Borg
Auktoriserad revisör

27. #RB
AS



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klostret

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klostret 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 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 att 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, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 *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 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 trygghande 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8 maj 2018

Ernst & Young AB

Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

