

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Bra Boende i Mölndal**

769613-4233

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Bra Boende i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Verksamheten**

### **Allmänt om verksamheten**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005-11-15 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2015-08-22.

Föreningens nya ekonomiska plan registrerades 2013-04-17.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-06-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Elffors	styrelseledamot, ordförande
Lennart Bäckman	styrelseledamot, vice ordförande
Laila Ljunggren Bengtsson	styrelseledamot, kassör
Robert Björkenfors	styrelseledamot, sekreterare
Michael Barkebo	styrelseledamot
Kristoffer Svensson	styrelseledamot
Annika Corneliusson	styrelseledamot
Daniel Rosén	styrelsesuppleant
Emil Ödebrink	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten, ordinarie årsstämma samt ett stort antal projektmöten.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft fyra arbetsgrupper som arbetat självständigt och rapporterat till styrelsen för beslut, Ekonomigrupp, Renoveringsgrupp, Trädgårdsgrupp samt Energi-Miljögrupp.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Försäkring.

### Revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB auktoriserad revisor

### Valberedning

Conny Corneliussen sammanställande  
Anette Bennour  
Mehrza Attarpour  
Jan Lindqvist

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Kellgren 2 med adress Djäknegatan 1-3 och Hagåkersgatan 7-9. På fastigheterna har uppförts tre byggnader, omfattande 94 lägenheter. Fastigheten omfattar även sju lokaler, 54 p-platser samt 27 garageplatser.

Av lägenheterna upplåts vid årets utgång 90 med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Därtill finns två tvättstugor. Varje lägenhet har ett vindsförråd samt ett källarförråd till förfogande.

Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 6.470 m<sup>2</sup> och lokalytan uppgår till 432 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Trygg-Hansa Försäkring.

### Lägenhetsfördelning

<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1 rok	15
2 rok	27
3 rok	27
4 rok	16
5-6 rok	9

### Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande;

<u>verksamhet</u>	<u>yta m<sup>2</sup></u>	<u>löptid</u>
hobbylokal	22	2021-09-30
butik	110	2019-07-31
frisörsalong	58	2020-09-30
hobbylokal	29	2018-09-30
lager	20	2020-09-30
styrelserum	20	-
lager	173	2019-02-28

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% från 2017-10-01.

Årsavgifterna höjdes med 5% från 2018-04-01.

#### Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk s.k. K2- och K3-regelverk, och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

### Underhållsbudget

Under 2016 fastställdes uppdaterad vård- och underhållsplan för åren 2016-2025. Styrelsen fortsätter med att ta fram en långsiktig likviditetsbudget så att reservering för kommande underhåll kan ske.

### Fastighetsbeskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2017 utgjorde avgiften 1 315 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>5 318 277</b>	<b>4 284 785</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	5 190 567	4 958 247
Upplåtelse bostadsrätter	0	2 291 500
Ny belåning	4 204 995	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	166 342
Förändring kortfristiga skulder	1 029 240	0
	<b>10 424 802</b>	<b>7 416 089</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	4 118 282	11 817 414
Pågående projekt	5 419 178	- 6 300 351
Räntekostnader/finansiella kostnader	459 017	300 459
Anskaffning anläggningstillgångar	684 309	182 355
Förändring kortfristiga fordringar	158 082	0
Förändring kortfristiga skulder	0	208 396
Amortering av föreningens lån	174 324	174 324
	<b>11 013 192</b>	<b>6 382 597</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>- 588 390</b>	<b>1 033 492</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>4 729 887</b>	<b>5 318 277</b>

### **Förvaltning**

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Verksamhet under året

Avtal om renovering av fönster och balkongdörrar tecknat med WinTec Fönsterteknik.

Renovering av fönster påbörjat i juni månad beräknas fortgå till slutet 2018.

Kostnaden för fönsterrenovering, 5.3 miljoner kronor, har bokförts som pågående arbete och belastar inte årets resultat.

Samtliga ytterdörrar renoverade.

Grundmurarna Djäknegatan 1 & 3 putsade och målade.  
Ledbelysning vindar, källare och ytterbelysning installerad.  
Förstärkt belysning på innergården installerad.  
Rengöring av ventilationskanaler utförd.  
Nytt portlås-system installerat.

#### Verksamhet kommande år

Under 2018 kommer fönster renoveringen att avslutas. Tills dess kommer inga större projekt att påbörjas.

Föreningens Underhållsplan och likviditetsbudget kommer att uppdateras efter avslutad fönsterrenovering.

Större projekt som står på tur att startas är renovering av balkonger och tak på husen på Djäknegatan.

#### **Medlemsinformation**

Föreningens 90 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 131 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång till 136 medlemmar.

Under året har tio överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.  
Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning tkr	5 191	4 958	4 880	4 730
Resultat efter finansiella poster tkr	-434	-8 150	399	-263
Soliditet (%)	46,03	48,60	51,27	53,37
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta kr	700	667	648	648
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	8 320	7 697	7 724	6 993
Genomsnittlig skuldränta %	0,81	0,60	1,42	2,64
Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	13	12	14	13
Värme kostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	122	138	126	125
VA-kostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	31	25	28	28

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

ku

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 369 283	2 722 847	1 141 464	1 389 026	-8 149 943	48 472 677
Disposition av föregående års resultat:			-819 771	-7 330 172	8 149 943	0
Årets resultat					-434 186	-434 186
Belopp vid årets utgång	51 369 283	2 722 847	321 693	-5 941 146	-434 186	48 038 491

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 941 146
årets förlust	-434 186
	<b>-6 375 332</b>

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	239 340
ur underhållsfonden tas i anspråk	-478 680
i ny räkning överföres	-6 135 992
	<b>-6 375 332</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 165 408	4 923 691
Övriga rörelseintäkter	3	25 159	34 556
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 190 567</b>	<b>4 958 247</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-2 339 348	-9 911 180
Driftkostnader	5	-1 442 354	-1 504 573
Förvaltningskostnader	6	-168 491	-230 489
Personalkostnader	7	-168 090	-171 172
Avskrivningar		-1 047 453	-990 317
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 165 736</b>	<b>-12 807 731</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 831</b>	<b>-7 849 484</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-459 017	-300 459
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-459 017</b>	<b>-300 459</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-434 186</b>	<b>-8 149 943</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-434 186</b>	<b>-8 149 943</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-434 186</b>	<b>-8 149 943</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	93 865 932	94 214 182
Maskiner och inventarier	9	74 461	89 355
Pågående ombyggnationer	10	5 419 178	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 359 571</b>	<b>94 303 537</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 359 571</b>	<b>94 303 537</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 265	4 378
Övriga fordringar		147 705	395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 477	107 592
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>270 447</b>	<b>112 365</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 729 887	5 318 277
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 729 887</b>	<b>5 318 277</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 000 334</b>	<b>5 430 642</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 359 905</b>	<b>99 734 179</b>

12



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		51 369 283	51 369 283
Upplåtelseavgifter		2 722 847	2 722 847
Underhållsfond		321 693	1 141 464
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 413 823</b>	<b>55 233 594</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 941 146	1 389 026
Årets resultat		-434 186	-8 149 943
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 375 332</b>	<b>-6 760 917</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 038 491</b>	<b>48 472 677</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	11	4 204 995	0
Fastighetslån	12, 13	49 450 028	49 624 352
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 655 023</b>	<b>49 624 352</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	174 324	174 324
Leverantörsskulder		1 411 432	304 755
Skatteskulder		298 402	302 122
Övriga skulder		10 388	8 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	771 845	847 390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 666 391</b>	<b>1 637 149</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 359 905</b>	<b>99 734 178</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Om- och nybyggnationer	10-40 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017	2016
Årsavgifter	4 134 726	3 959 145
Hyresintäkter lokaler	235 993	333 470
Hyresintäkter bostäder	293 289	187 913
Hyresintäkter parkering och garage	332 200	274 325
Intäkt kabel-tv och bredband	169 200	168 837
	<b>5 165 408</b>	<b>4 923 690</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	8 948	13 312
Pantsättningsavgifter	7 128	12 428
Fakturerade kostnader mm	9 083	8 816
	<b>25 159</b>	<b>34 556</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsbeskattning	151 410	146 992
Fastighetsförsäkring	79 478	82 598
Reparationer fastighet	305 658	192 908
Underhåll fastighet	1 544 659	9 219 604
Fastighetsskötsel	178 035	218 075
Väghållning och snöröjning	56 770	29 042
Jour- och bevakningskostnader	17 061	21 961
Porttelefon	6 277	0
	<b>2 339 348</b>	<b>9 911 180</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
El	85 346	79 223
Uppvärmning	790 578	891 323
Vatten och avlopp	201 968	161 654
Avfallshantering	107 062	114 465
Kabel-TV och bredband	257 400	257 908
	<b>1 442 354</b>	<b>1 504 573</b>

### Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Revisionskostnader	13 600	15 000
Ekonomisk förvaltning	137 461	140 639
Konsultarvoden	0	57 671
Administrativa kostnader	17 430	17 179
	<b>168 491</b>	<b>230 489</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
<b>Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	138 357	133 800
Sociala kostnader	29 733	37 372
<b>Totala löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>168 090</b>	<b>171 172</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 998 157	97 815 803
Inköp	684 309	182 354
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 682 466</b>	<b>97 998 157</b>
Ingående avskrivningar	-3 783 975	-2 808 552
Årets avskrivningar	-1 032 559	-975 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 816 534</b>	<b>-3 783 975</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 865 932</b>	<b>94 214 182</b>

Taxeringsvärden byggnader	46 781 000	46 781 000
Taxeringsvärden mark	32 999 000	32 999 000
	<b>79 780 000</b>	<b>79 780 000</b>

Bokfört värde byggnader	65 212 856	65 561 114
Bokfört värde mark	28 653 069	28 653 069
	<b>93 865 925</b>	<b>94 214 183</b>

#### **Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	241 418	241 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>241 418</b>	<b>241 418</b>
Ingående avskrivningar	-152 063	-137 169
Årets avskrivningar	-14 894	-14 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-166 957</b>	<b>-152 063</b>
Utgående redovisat värde	<b>74 461</b>	<b>89 355</b>

#### **Not 10 Pågående ombyggnationer**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	6 300 351
Årets anskaffningsvärde	5 419 178	0
Omklassificerad kostnad	0	-6 300 351
	<b>5 419 178</b>	<b>0</b>

#### **Not 11 Byggnadskreditiv**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	6 000 000	0
Utnyttjad kredit uppgår till	4 204 995	0

### Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,57	2022-06-22	10 500 000	10 500 000
Swedbank Hypotek	1,57	2022-06-22	10 500 000	10 500 000
Swedbank Hypotek	0,377	90 dgr	11 500 000	11 500 000
Swedbank Hypotek	1,57	2022-06-22	10 500 000	10 500 000
Swedbank Hypotek	0,453	90 dgr	6 624 352	6 798 676
			<b>49 624 352</b>	<b>49 798 676</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			174 324	174 324
Amorteringar åren 2 - 5			697 296	
Lån som förfaller till betalning efter 5 år			48 752 732	

### Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna styrelsearvoden och ersättningar inklusive sociala avgifter	176 628	175 446
Upplupna räntekostnader	5 649	16 789
Förutbetalda avgifter och hyror	421 944	454 262
Upplupen elkostnad	8 751	6 875
Upplupen värmekostnad	106 986	111 418
Revisionsarvode	13 600	13 750
Förvaltningsarvode	37 482	34 534
No 1 Scaffolding Co	0	23 000
KDB Byggkonsult	0	5 937
Övriga upplupna skulder	805	5 379
	<b>771 845</b>	<b>847 390</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2018 fortsätter renoveringen av fönster. Totala entreprenadkostnaden är beräknad till ca 8,5 Mkr.

Mölndal den 21 maj 2018



Per Elffors



Lennart Bäckman



Laila Ljunggren Bengtsson



Robert Björkenfors



Kristoffer Svensson



Michael Barkebo



Annika Corneliusson

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2018



Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Revisorsringen Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Bra Boende i Mölndal**

**Organisationsnummer 7613-4233**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bra Boende i Mölndal 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **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. Risker 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 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 Bra Boende i Mölndal 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.

### 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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.

Göteborg den 23/5 2018



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor