

Bostadsrättsföreningen Viborg 1

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Viborg 1
746000-8209
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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

↳

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viborg 1, 746000-8209, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 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

Emma Bergvall

Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2019

Mia Björkman

Ledamot

2019

Josefin Norrsell

Ledamot

2019

Ordinarie revisorer

Helena Nicklasson

Föreningsvald revisor

Ernst & Young AB

Auktoriserad revisor

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Viborg 1 samt Spetsen 1 i Malmö kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 122 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1947-48. Fastigheternas adresser är Köpenhamnsvägen 32-34, Bellevuevägen 2-6 samt Hillerödsvägen 5.

Föreningen upplåter 122 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 41 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	103	18

Total tomtarea:	9 345 kvm
Total bostadsarea:	7 081 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 081 kvm
Total lokalarea:	278 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Gyllix - Fönsterputs & Lokalvård
Ownit
Telenor
E.ON
E.ON
Örestads Industriebevakning
Anticimex
NOMOR

Ekonomisk förvaltning
Vaktmästeri, trädgårdsservice & trappstädning
Bredband
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning

☺

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 100 021 kr och planerat underhåll för 556 127 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-18 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 358 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 185 kr per kvm.

Utfört underhåll

	<u>År</u>
Underhållsspolning, fräsning och filmning	2018
Installation av ny torktumlare	2018
Inköp av tre torkskåp	2017
Målning av mangelrummet	2017
Ombesiktning och besiktning gällande OVK	2017
Renovering av källargångar samt ny belysning	2016
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2016
Installation av torktumlare i de tvättstugor som saknat	2015
Installation av rättstopp	2015
Underhållsspolning av avloppsstammar	2015
Upprustning av skyddsrummen	2015
Gemensam el	2014
Bredbands- och telefoniavtal med Ownit	2014
Tre nya grillplatser på gårdarna	2011
Nya staket och grindar kring området	2011
Ny energisnål trappbelysning installerades	2010
Inkoppling av nya avloppsrör i kök	2010
Relining av avloppsrör	2010
Nya planteringar på gårdarna, nya rabatter och nya entrégångar	2008
Byte av tak	2006

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2018, samt extra föreningsstämma 24 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 17-12-31: 3 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 159 medlemmar.
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 156 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	5 072	5 040	4 824	4 848
Resultat efter finansiella poster	409	978	-81	583
Förändring av underhållsfond	802	1 093	360	982
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	134	412	86	128
Soliditet %	38	35	25	25
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	462	458	453	453
Årsavgift för lokal, kr / kvm	445	441	436	436
Driftskostnad, kr / kvm	405	379	379	360
Ränta, kr / kvm	8	8	15	18
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	185	168	174	193
Lån, kr / kvm	922	934	1 218	1 230
Snittränta (%)	0,84	0,88	1,20	1,44

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	110 500	3 466 125	-272 878	978 433
Disposition enligt föreningsstämma			978 433	-978 433
Avsättning till underhållsfond		1 358 000	-1 358 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-556 127	556 127	
Årets resultat				408 532
Vid årets slut	110 500	4 267 998	-96 318	408 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	705 555
Årets resultat före fondförändring	408 532
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 358 000
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	556 127
Summa över/underskott	312 214

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **312 214**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 563 233	3 536 703
Övriga rörelseintäkter	3	1 508 477	1 502 990
Summa rörelseintäkter		5 071 710	5 039 693
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 637 738	-3 054 933
Övriga externa kostnader	7	-255 246	-247 478
Personalkostnader	8	-188 250	-173 882
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-527 052	-527 053
Summa rörelsekostnader		-4 608 286	-4 003 346
Rörelseresultat		463 424	1 036 347
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 214	2 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 106	-60 674
Summa finansiella poster		-54 892	-57 914
Resultat efter finansiella poster		408 532	978 433
Årets resultat		408 532	978 433

9

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	9 172 586	9 699 638
Summa materiella anläggningstillgångar		9 172 586	9 699 638
Summa anläggningstillgångar		9 172 586	9 699 638
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 880	-
Övriga fordringar		16 803	16 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	209 787	73 147
Summa kortfristiga fordringar		229 470	89 950
Kassa och bank	12	3 084 923	2 464 993
Summa omsättningstillgångar		3 314 393	2 554 943
SUMMA TILLGÅNGAR		12 486 979	12 254 581

⤵

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 500	110 500
Underhållsfond		4 267 998	3 466 124
Summa bundet eget kapital		4 378 498	3 576 624
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-96 318	-272 878
Årets resultat		408 532	978 433
Summa fritt eget kapital		312 214	705 555
Summa eget kapital		4 690 712	4 282 179
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	6 693 871	6 783 871
Summa långfristiga skulder		6 693 871	6 783 871
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	90 000	90 000
Leverantörsskulder		330 504	294 025
Skatteskulder		15 074	15 261
Övriga skulder		42 639	56 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	624 179	732 954
Summa kortfristiga skulder		1 102 396	1 188 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 486 979	12 254 581

6

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	463 424	1 036 347
Avskrivningar	527 052	527 053
	990 476	1 563 400
Erhållen ränta	2 214	2 760
Erlagd ränta	-57 106	-60 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	935 584	1 505 486
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-139 519	62 227
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-86 135	20 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	709 930	1 587 917
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån		3 441 371
Amortering av låneskulder	-90 000	-5 531 371
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-2 090 000
Årets kassaflöde	619 930	-502 083
Likvida medel vid årets början	2 464 993	2 967 076
Likvida medel vid årets slut	3 084 923	2 464 993

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

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

C

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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

20-40 år

Markanläggningar

25 år

↳

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 273 493	3 241 476
Årsavgifter lokaler	123 744	122 532
Hyror lokaler	24 600	24 600
Hyror p-platser/garage	122 016	106 800
Övriga objekt	19 380	41 295
Summa	3 563 233	3 536 703

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	276 696	276 696
El	330 783	346 142
Uppvärmning	833 186	817 068
Övernattningslägenhet	4 400	6 100
Överlåtelseavgifter	11 308	13 392
Andrahandsuthyrningsavgifter	24 465	27 566
Övriga intäkter	27 639	16 026
Summa	1 508 477	1 502 990

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 969	9 954
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 132
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 775	3 544
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	26 900
VA & sanitet, installationer	14 435	16 703
Värme, installationer	-	2 176
El, installationer	22 338	4 214
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 229
Huskropp	11 966	2 075
Markytor	2 700	4 575
Skadedjur	9 850	52 280
Övrigt	1 988	-
Summa	100 021	125 782

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	28 613	89 880
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	34 188	-
VA & sanitet, installationer	434 763	52 938
Huskropp, fönster	20 563	-
Markytor	38 000	-
Summa	556 127	142 818

Q

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	185 794	183 110
Teknisk förvaltning	300 025	298 100
Fastighetsförvaltning utöver avtal	41 298	3 150
Städning	130 500	130 500
Besiktningkostnader	24 875	16 110
Bevakningskostnader	8 476	6 588
Snöröjning	12 447	7 100
Serviceavtal	121 941	58 200
Förbrukningsinventarier	-	1 550
Förbrukningsmaterial	20 415	48 309
Övriga utgifter för köpta tjänster	19 941	20 059
EI	493 510	421 248
Uppvärmning	937 855	923 168
Vatten och avlopp	257 883	244 323
Avfallshantering	109 584	110 835
Försäkringar	49 128	52 199
Systematiskt brandskyddsarbete	26 219	20 246
Tomträttsavgälder	8 190	8 190
Kabel-TV	88 574	88 412
Internet	144 935	144 936
Summa	2 981 590	2 786 333

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	3 875	-
Tele och post	10 445	10 163
Ekonomisk förvaltning	160 420	159 988
Övriga förvaltningskostnader	46 501	46 463
Revision	17 375	17 550
Jurist- och advokatkostnader	1 820	5 119
Bankkostnader	1 867	1 903
IT-tjänster	1 490	988
Övriga externa tjänster	9 550	3 375
Övriga externa kostnader	1 903	1 929
Summa	255 246	247 478

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	136 500	134 400
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	-	400
Utbildning	10 000	-
Summa	151 500	139 800
Sociala avgifter	36 750	34 082
Summa	188 250	173 882

5

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	447 852	447 853
Markanläggningar	79 200	79 200
Summa	527 052	527 053

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 329 655	24 329 655
-Markanläggningar	1 980 000	1 980 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	26 309 655	26 309 655
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-15 818 017	-15 370 164
-Markanläggningar	-792 000	-712 800
	-16 610 017	-16 082 964
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-447 852	-447 853
-Årets avskrivning på markanläggning	-79 200	-79 200
	-527 052	-527 053
<i>Utgående avskrivningar</i>	-17 137 069	-16 610 017
 Redovisat värde	9 172 586	9 699 638
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 063 786	8 511 638
Markanläggningar	1 108 800	1 188 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	112 400 000	112 400 000
Lokaler	2 268 000	2 268 000
Totalt taxeringsvärde	114 668 000	114 668 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>59 701 000</i>	<i>59 701 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	209 787	73 147
	209 787	73 147

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	2 146	2 825
Transaktionskonto Handelsbanken	2 557 674	1 938 978
Transaktionskonto SBAB	525 103	523 191
	3 084 923	2 464 994

↳

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	90 000	90 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	360 000	360 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 333 871	6 423 871
	6 783 871	6 873 871

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	6 783 871	6 873 871
Summa	6 783 871	6 873 871

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,84 %	2019-02-28	3 500 000	-	-	3 500 000
Swedbank	1,08 %	2019-03-28	3 373 871	-	90 000	3 283 871
			6 873 871	-	90 000	6 783 871

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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	27 202	20 633
Upplupna räntekostnader	2 982	2 173
Förutbetalda intäkter	390 616	500 166
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 500
Upplupna driftskostnader	186 379	193 482
	624 179	732 954

Not 16 Ställda säkerheter

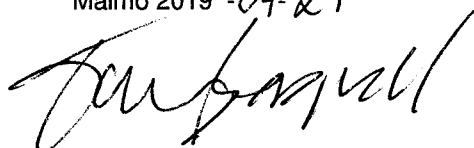
Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 265 000	12 265 000
Summa ställda säkerheter	12 265 000	12 265 000

C

Underskrifter

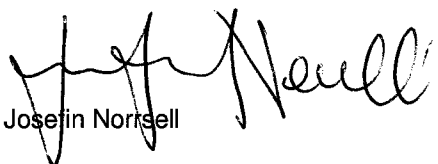
Malmö 2019 -04-29



Emma Bergvall



Mia Björkman



Josefin Norrsell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -04-30
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Helena Nicklasson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viborg 1, org.nr 746000-8209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viborg 1 för år 2018.

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 2018 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 uppger, 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 revisionsred 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 revisionsred 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. 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 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Viborg 1 för år 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 30 14 - 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Helena Nicklasson
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

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

