

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Bryggan

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Bryggan
769622-2772
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	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bryggan, 769622-2772, får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 2010-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 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
Lars-Göran Lund	Ordförande	2019
Håkan Elfgrén	Ledamot	2018
Lennart Björk	Ledamot	2018
Birgitta Malmgren Fründt	Ledamot	2018
Gustaf Trotzig	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Eva Perskog	Suppleant	2018
Östen Tordenmalm	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Mona Lund
Maud Hagbyhn

Firmateckning

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

5

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dockporten 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 84 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2013. Fastighetens adress är Dockgatan 11-17.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 1 garage med hyresrätt samt 16 markparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
11	19	26	23	5

Total tomtarea:	4 185 kvm
Total bostadsarea:	6 961 kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 961 kvm
Total lokalarea:	58 kvm
Total garagearea:	1 794 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/kontraktslängd
JM AB	58 kvm	2019-06-30
Bryggan Parkering AB	1 794 kvm	2022-12-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 54 993 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-09-12 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 335 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 190 kronor per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2017, samt extra föreningsstämma 11 mars 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	4 933	4 791	5 011	5 033
Resultat efter finansiella poster	-786	-1 198	-1 667	-1 189
Förändring av underhållsfond	1 335	1 313	175	175
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	395	11	685	1 187
Soliditet %	80	79	78	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	512	512	568	568
Driftskostnad, kr / kvm	250	236	209	185
Ränta, kr / kvm	154	189	258	294
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	190	190	25	25
Lån, kr / kvm	8 844	9 292	9 563	9 782
Snittränta (%)	1,74	2,03	2,70	3,00

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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna sänktes med 10 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 141 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 138 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Telia

Telia

E.ON

E.ON

Örestads Industriebvakning AB

Anticimex

NOMOR

Schindler Hiss

SBH Portservice

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal portar

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	250 895 000	1 729 970	-4 317 249	-1 197 671
Disposition enligt föreningsstämma			-1 197 671	1 197 671
Avsättning till underhållsfond		1 335 000	-1 334 999	
Årets resultat				-786 335
Vid årets slut	250 895 000	3 064 970	-6 849 919	-786 335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 514 920
Årets resultat före fondförändring	-786 335
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 334 999
Summa över/underskott	-7 636 254

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-7 636 254
-----------------------------------	-------------------

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

5

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	4 324 377	4 222 826
Övriga rörelseintäkter	2	608 907	567 834
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 933 284	4 790 660
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 807 460	-1 739 399
Övriga externa kostnader	7	-201 219	-293 657
Personalkostnader	8	-115 264	-115 933
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 515 591	-2 521 966
Summa rörelsekostnader		-4 639 534	-4 670 955
Rörelseresultat		293 750	119 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 441	5 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 082 526	-1 323 219
Summa finansiella poster		-1 080 085	-1 317 376
Resultat efter finansiella poster		-786 335	-1 197 671
Årets resultat		-786 335	-1 197 671

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	308 462 951	311 504 400
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	3 792
Summa materiella anläggningstillgångar		308 462 951	311 508 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		308 512 951	311 558 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 264
Övriga fordringar		181 780	83 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93 759	43 048
Summa kortfristiga fordringar		275 539	127 538
Kassa och bank	14	574 956	1 621 683
Summa omsättningstillgångar		850 495	1 749 221
SUMMA TILLGÅNGAR		309 363 446	313 307 413

5

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		250 895 000	250 895 000
Underhållsfond		3 064 970	1 729 970
Summa bundet eget kapital		253 959 970	252 624 970
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 849 919	-4 317 249
Årets resultat		-786 335	-1 197 671
Summa fritt eget kapital		-7 636 254	-5 514 920
Summa eget kapital		246 323 716	247 110 050
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	61 092 000	64 337 500
Summa långfristiga skulder		61 092 000	64 337 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	984 000	883 000
Leverantörsskulder		214 043	174 441
Skatteskulder		38 138	96 232
Övriga skulder		63 452	65 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	648 097	640 265
Summa kortfristiga skulder		1 947 730	1 859 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 363 446	313 307 413

5

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	293 750	119 705
Avskrivningar	2 515 591	2 521 967
	2 809 341	2 641 672
Erhållen ränta	2 441	5 843
Erlagd ränta	-1 082 526	-1 323 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 729 256	1 324 295
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-148 001	37 584
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-13 132	118 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 568 123	1 480 225
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar (momsåterbetalning)	529 650	529 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	529 650	529 650
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	19 000 000	
Amortering av låneskulder	-22 144 500	-1 904 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 144 500	-1 904 000
Årets kassaflöde	-1 046 727	105 875
Likvida medel vid årets början	1 621 683	1 515 808
Likvida medel vid årets slut	574 956	1 621 683

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

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

100 år

Inventarier, maskiner och installationer

5 år

5

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 560 664	3 561 168
Hyror lokaler	114 400	113 100
Hyror p-platser/garage	501 000	501 000
Övriga objekt	148 313	47 558
Summa	4 324 377	4 222 826

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	217 728	217 728
Vatten	108 197	88 317
El	203 927	161 563
Debiterad fastighetsskatt	11 004	11 004
Övernattningslägenhet	25 750	35 300
Överlåtelseavgifter	6 696	13 320
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 262	4 059
Övriga intäkter	33 343	36 543
Summa	608 907	567 834

Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Försäljning	10,16%	10,46 %
Summa	-	-

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 246
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 564	12 997
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 176	1 475
VA & sanitet, installationer	3 648	5 280
Värme, installationer	1 477	-
Ventilation, installationer	16 568	-
El, installationer	-	16 812
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 606	-
Hiss	1 323	12 570
Övriga installationer	1 638	-
Huskropp	3 033	1 901
Markytor	960	1 195
P-platser/garage	-	6 574
Summa	54 993	63 050

5

Not 5 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	22 324
Summa	-	22 324

Not 6 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	38 000	38 000
Fastighetsförvaltning	211 074	220 247
Städning	6 500	6 500
OVK	64 903	-
Snöröjning	27 844	29 280
Serviceavtal	12 650	11 827
Förbrukningsmaterial	14 320	26 707
Övriga utgifter för köpta tjänster	83 532	84 053
El	393 849	371 381
Uppvärmning	359 699	346 119
Vatten och avlopp	154 901	144 552
Avfallshantering	92 985	94 149
Fastighetsförsäkring	38 777	40 689
Systematiskt brandskyddsarbete	10 395	14 770
Samfälligheter	20 311	-
Internet	217 568	218 684
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 159	7 067
Summa	1 752 467	1 654 025

Not 7 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	255	-
Kontorsmateriel och trycksaker	563	306
Tele och post	13 758	10 323
Förvaltningskostnader	151 388	153 041
Revision	13 952	11 268
Jurist- och advokatkostnader	-	594
Bankkostnader	4 752	1 333
IT-tjänster	4 110	3 962
Övriga externa tjänster	6 066	107 746
Övriga externa kostnader	6 375	5 084
Summa	201 219	293 657

4

Not 8 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	93 000	91 000
Övriga kostnadsersättningar	800	-
Summa	93 800	91 000
Sociala avgifter	21 464	24 933
Summa	115 264	115 933

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	2 511 799	2 515 905
Inventarier, maskiner och installationer	3 792	6 061
Summa	2 515 591	2 521 966

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	251 071 678	251 601 328
-Mark	68 100 000	68 100 000
	319 171 678	319 701 328
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Återvunnen moms byggnation	-529 650	-529 650
	-529 650	-529 650
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	318 642 028	319 171 678
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 667 278	-5 151 373
	-7 667 278	-5 151 373
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 511 799	-2 515 905
	-2 511 799	-2 515 905
<i>Utgående avskrivningar</i>	-10 179 077	-7 667 278
Redovisat värde	308 462 951	311 504 400
<i>Varav</i>		
Byggnader	240 362 951	243 404 400
Mark	68 100 000	68 100 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	160 000 000	160 000 000
Lokaler	3 800 000	3 800 000
Totalt taxeringsvärde	163 800 000	163 800 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>117 600 000</i>	<i>117 600 000</i>

C

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	26 893	26 893
Utgående anskaffningsvärden	26 893	26 893
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 101	-17 040
	-23 101	-17 040
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 792	-6 061
	-3 792	-6 061
Utgående avskrivningar	-26 893	-23 101
Redovisat värde	-	3 792

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Bryggan Parkering AB, 556991-6231, Malmö	50 000	100	50 000
			50 000
Eget kapital			25 357
Årets resultat			125

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	52 288	-
Övriga förutbetalda kostnader	41 471	43 048
	93 759	43 048

5

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	-	2 000
Transaktionskonto Handelsbanken	565 161	511 872
Transaktionskonto SBAB	9 795	1 107 811
	574 956	1 621 683

Not 15 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	984 000	883 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 936 000	3 532 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	57 156 000	60 805 500
	62 076 000	65 220 500

Not 16 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	62 076 000	65 220 500
Summa	62 076 000	65 220 500

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank		Löst	10 183 000		10 183 000	0
Swedbank	0,87 %	2019-06-19	22 704 000		-	22 704 000
Swedbank	3,41 %	2018-06-27	21 656 000		584 000	21 072 000
Swedbank		Löst	10 677 500		10 677 500	0
Danske Bank	0,65 %	2018-04-03	0	4 000 000	500 000	3 500 000
Danske Bank	0,92 %	2020-06-30	0	15 000 000	200 000	14 800 000
			65 220 500	19 000 000	22 144 500	62 076 000

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 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	78 944	76 316
Upplupna räntekostnader	943	10 068
Förutbetalda intäkter	421 296	399 622
Upplupna driftskostnader	120 913	113 197
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 501	26 562
	648 097	640 265

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	69 612 000	69 612 000
Summa ställda säkerheter	69 612 000	69 612 000

6

Underskrifter

Malmö 2018-04-09



Lars-Göran Lund



Håkan Elfgrén



Lennart Björk



Birgitta Malmgren Fründt



Gustaf Trotzig

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-13
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggan org.nr 769622-2772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggan 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 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 revisionssed 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.

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. 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, 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 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 Bryggan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 13 april 2018

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

