



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vesthaga

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vesthaga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastighet och tomt nr 1 i kvarteret Bälgen, Bokbindaregatan 6, samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Annika Nygren	Ordförande	
Andrei Penescu Nygren	Kassör	
Charlotte Albertsson	Ledamot	Från 2017-06-20
Viktoria Gerdtham	Ledamot	2017-01-01 till 2017-06-20
Niklas Håkansson	Ledamot	
Marianne Larsson	Ledamot	
Tove Nordström	Ledamot	Från 2017-06-20

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Charlotte Albertsson, Niklas Håkansson, Marianne Larsson, Tove Nordström, Annika Nygren och Andrei Penescu Nygren.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

EY (Ernst & Young)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-01. Extra stämma med anledning av att godkänna stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bälgen 1	1936	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

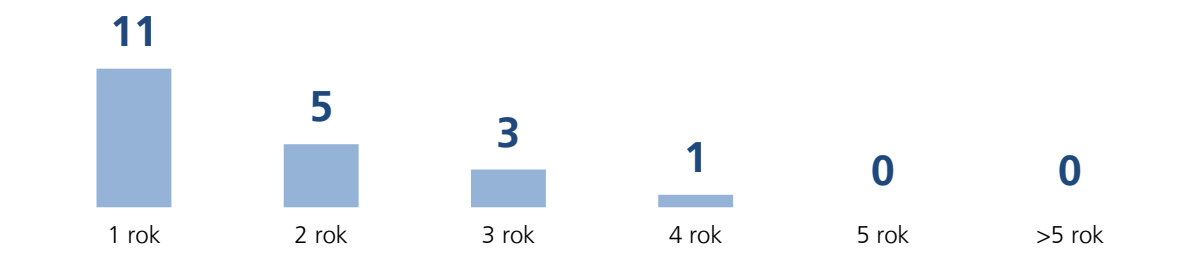
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 040 m², varav 1 040 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK-besiktning	2017 - 2018	
Byte lägenhetsdörrar, källardörrar, entrépartier och installation av postboxar.	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny totalbesiktning	2018	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Staffantorps Städ & Kemtvätt AB	Städning - trapphus
Lunds Renhållningsverk	Soptömning
KREAB Kraftringen Nät AB	Fjärrvärme- och Elnätleverantör
Telge Energi	El
Seniorbolaget	Underhåll
EP Service Kyl & Maskin AB	Maskinunderhåll tvättstuga
Trädgårdstjänst i Lund AB	Trädgårdsunderhåll
Security Assistance	Jourvakt
Sydantenn Tele AB	Servar antennutrustning

Föreningens ekonomi

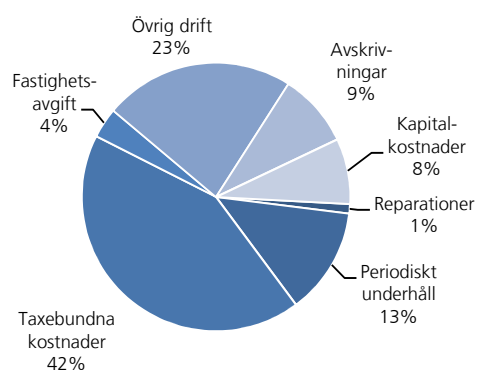
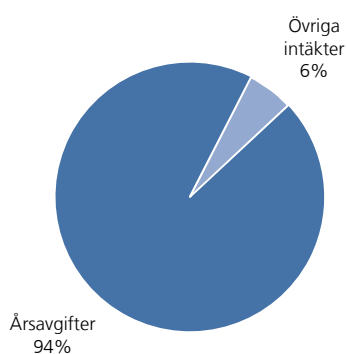
Styrelsen jobbar med att revidera och uppdatera underhållsplanen, vilken kommer att ändras under 2018.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	573 055	638 845
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	817 932	819 104
Finansiella intäkter	10	15
Minskning kortfristiga fordringar	7 285	3 965
Ökning av långfristiga skulder	0	522 700
Ökning av kortfristiga skulder	10 347	0
	835 574	1 345 784
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	592 539	868 128
Finansiella kostnader	56 616	56 172
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	456 250
Minskning av långfristiga skulder	27 785	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	31 023
	676 940	1 411 573
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	731 690	573 055
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	158 634	-65 789

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal om snöröjning tecknades med Trädgårdstjänst i Lund AB då början av 2017 var väldigt snöig.

Ett avtal angående service av tvättutrustning i tvättstugan upprättades med EP Service.

Stadgarna har uppdaterats enligt nya lagar. Det som ändrades var kallelsetiden för ordinarie årsstämma och extrastämma.

De nya ytterdörrarna blev tyvärr klottrade på och behövde klottersaneras. Klottrets Fiende No 1 anlätades.

Styrelsen aviserade de boende om cykelrensning bland cyklarna på innergården och märkte upp cyklarna. De som fortfarande hade markering kvar togs omhand och kommer att vara i styrelsens förvar fram till maj 2018. De cyklar som då inte gjorts anspråk på kommer att lämnas in till polis eller kastas.

Styrelsen har anlitat en "handyman" från Seniorbolaget för att hjälpa till med mindre underhållsarbeten i huset.

I slutet av året utfördes en OVK-besiktning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	743	743	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 019	4 045	3 543	3 556
Elkostnad/m ² totalyta	60	49	55	57
Värmekostnad/m ² totalyta	173	162	178	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	22	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	54	61	91
Soliditet (%)	8	5	9	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	106	-151	202	45
Nettoomsättning (tkr)	818	817	821	825

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 040 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 119	0	0	32 119
Fond för yttre underhåll	427 998	157 550	-200 000	470 448
S:a bundet eget kapital	460 117	157 550	-200 000	502 567
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-214 705	-157 550	48 813	-105 968
Årets resultat	105 674	105 674	151 187	-151 187
S:a ansamlad förlust	-109 031	-51 876	200 000	-257 155
S:a eget kapital	351 086	105 674	0	245 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	105 674
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-57 155
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 550
summa balanserat resultat	-109 031

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

91 250
-17 781

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	817 572	816 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	2 309
Summa rörelseintäkter		817 932	819 104
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-513 146	-777 726
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 423	-64 118
Personalkostnader	Not 6	-24 970	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-63 113	-46 006
Summa rörelsekostnader		-655 652	-914 134
RÖRELSERESULTAT		162 280	-95 030
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 616	-56 172
Summa finansiella poster		-56 606	-56 157
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		105 674	-151 187
ÅRETS RESULTAT		105 674	-151 187

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 3 928 093	3 534 956
Pågående byggnation	Not 9 0	456 250
Maskiner och inventarier	Not 10 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	3 928 093	3 991 206
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 928 093	3 991 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	5 998
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 736 981	579 077
Summa kortfristiga fordringar	737 101	585 075
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	676
Summa kassa och bank	0	676
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	737 101	585 751
SUMMA TILLGÅNGAR	4 665 193	4 576 957

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 119	32 119
Fond för yttre underhåll	Not 12	427 998	470 448
Summa bundet eget kapital		460 117	502 567
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-214 705	-105 968
Årets resultat		105 674	-151 187
Summa fritt eget kapital		-109 031	-257 155
SUMMA EGET KAPITAL		351 086	245 413
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	4 177 425
Summa långfristiga skulder		0	4 177 425
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 179 440	29 800
Leverantörsskulder		51 548	38 902
Skatteskulder		32	0
Övriga skulder		11 670	12 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	71 417	73 134
Summa kortfristiga skulder		4 314 107	154 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 665 193	4 576 957

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	66 år	66 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Säkerhetsdörrar	20 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	772 656	772 656
Elintäkter	44 919	38 151
Överlåtelse/pantsättning	0	443
Överlåtelse	0	5 545
Öresutjämning	-3	0
	817 572	816 795

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	360	2 309
	360	2 309

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 948	24 525
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 536
	Städning entreprenad	23 456	22 926
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 875	0
	Myndighetstillsyn	0	6 000
	Bevakning	0	3 025
	Gård	698	0
	Serviceavtal	7 494	3 095
	Förbrukningsmateriel	253	2 739
		71 724	63 846
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 542	0
	VVS	0	25 219
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 649
	Skador/klotter/skadegörelse	2 294	0
		7 836	26 868
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	91 250	365 000
		91 250	365 000
	Taxebundna kostnader		
	El	62 692	50 608
	Värme	180 298	168 294
	Vatten	26 751	25 411
	Sophämtning/renhållning	34 361	28 877
		304 102	273 190
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 934	23 462
		11 934	23 462
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 300	25 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	513 146	777 726
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	463	388
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 313	3 313
	Föreningskostnader	388	0
	Styrelseomkostnader	864	0
	Fritids- och trivselkostnader	99	277
	Förvaltningsarvode	33 862	39 220
	Förvaltningsarvoden övriga	2 438	0
	Administration	2 297	20 921
		54 423	64 118

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 000	20 000
	Sociala kostnader	5 970	6 284
		24 970	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	46 004	46 004
	Förbättringar	17 109	0
	Inventarier	0	2
		63 113	46 006
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 796 848	4 796 848
	Nyanskaffningar	456 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 253 098	4 796 848
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 261 892	-1 215 888
	Årets avskrivningar enligt plan	-63 113	-46 004
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 325 005	-1 261 892
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 928 093	3 534 956
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 729 915	1 729 915
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
		14 200 000	14 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 200 000	14 200 000
		14 200 000	14 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	456 250
		0	456 250

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 857	117 857
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	117 857	117 857
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-117 857	-117 855
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 857	-117 857
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	5 291	1 994
	Skattefordran	0	908
	Klientmedel hos SBC	731 690	572 379
	Fordringar	0	3 796
		736 981	579 077
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	470 448	162 898
	Reservering enligt stadgar	157 550	157 550
	Reservering enligt stämmobeslut	0	150 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-200 000	0
	Vid årets slut	427 998	470 448

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	300 000	300 000	2018-02-16
Handelsbanken	1,350 %	386 780	392 825	2018-01-02
Handelsbanken	1,350 %	215 000	219 480	2018-01-04
Handelsbanken	1,350 %	1 575 000	1 575 000	2018-03-07
Handelsbanken	1,350 %	49 745	57 005	2018-03-07
Handelsbanken	1,350 %	1 120 415	1 120 415	2018-03-07
Handelsbanken	1,350 %	532 500	542 500	2018-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		4 179 440	4 207 225	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 179 440	-29 800	
		0	4 177 425	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 030 440 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.


Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 234 100	4 234 100
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	5 450	4 372
	Avgifter och hyror	65 967	68 702
	Förutbetalda avgifter och hyror/konvertering	0	60
		71 417	73 134

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

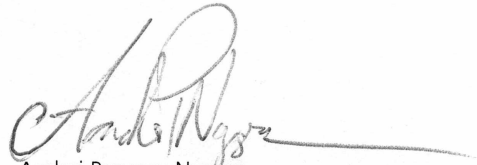
En ny storbesiktning av huset planeras så att man kan göra en uppdatering av underhållsplanen för de kommande 10 åren.

Styrelsens underskrifter

LUND den 16 / 4 2018



Annika Nygren
Ordförande



Andrei Penescu Nygren
Kassör



Charlotte Albertsson
Ledamot



Tove Nordström
Ledamot



Niklas Håkansson
Ledamot



Marianne Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 - 2018



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vesthaga, org. nr 745000-0182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vesthaga 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 av Brf Vesthaga för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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.

Malmö den 27/4 2018



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor