

ÅRSREDOVISNING 2017

Henrik
Menanders väg

Svågertorps-
vägen

**Bostadsrättsföreningen
Svågertorp 1**

**Medlemmarna i
Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1
kallas härmed till föreningsstämma**

Tisdagen den 8 maj kl. 19.00

I tältet på Bollplanen mellan Svågertorpsvägen 31 och 39

Dagordning enligt stadgarna §15:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Val av protokollförare
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
Andra antagandet av nya stadgar
20. Avslutande

Malmö 2018-04-10
Styrelsen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara: annan medlem, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man. Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

**Efter årsmötet bjuds på någon form av förtäring!!
Skicka ett mejl (senast den 6:e maj) till**

styrelsen@brfsvagertorp1.se

Och berätta HUR MÅNGA NI BLIR från ditt hushåll.

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1989. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Dansaren 1 och Danserskan 3, Malmö i vilka man upplåter lägenheter. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 23:e augusti 2011.

Föreningens fastigheter som byggdes 1989 består av 4 hus, fördelat på 20 tvåvåningshus och 4 flerfamiljshus. I fastigheterna finns 64 lägenheter. Total bostadsyta är 6280 kvm.

Föreningen äger marken.

I föreningens fastigheter finns 65 garage och 16 gästparkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2017. På stämman deltog 28 medlemmar varav röstberättigade var 22.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Freddy Petersson	Ordförande	i tur att avgå
Claes Westinger	Vice ordförande	vald tom 2018
Göran Rode	Sekreterare	i tur att avgå
Kenth Bengtsson	Ledamot	vald tom 2018
Åke Fredin	Ledamot	i tur att avgå
Glenn Håkansson	Suppleant	i tur att avgå
Lars Lennebo	Suppleant	vald tom 2018
Sören Schriver	Suppleant	vald tom 2018
Joakim Hysten	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Freddy Petersson, Claes Westinger och Göran Rode två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten inklusive yttre besiktning.

Revisorer har under året varit revisor från KPMG Bohlin AB. Föreningens internrevisor har varit Barbro Gullew med suppleant Sven-Arne Hedwall.

Valberedningen har bestått av Birgit Petersson (sammanställande) och Annette Rode valda på ett år.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Örehus AB	Teknisk förvaltning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Ownit	Bredband och IP telefoni
Canal Digital	TV
AB Hisscompaniet	Hissar
Rangsell's	Sophantering
VA Syd	Vatten och sophantering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Giovanni Städ	Städning

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Företagets säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att byta ventilationsaggregaten i våra fyra hus avslutades under verksamhetsåret. Denna gång på Svågertorpsvägen 31. Nu uppfyller samtliga anläggningar våra krav på bland annat energiåtervinning, men ger också möjlighet till styrning på ett helt annat sätt än de gamla aggregaten. Arbetet med att se över vårt stora ledningsnät, som förser husen med värme och vatten, har fortsatt även under 2017. Ventiler ska märkas upp och motioneras för att de lätt ska kunna lokaliseras och stängas, även av boende.

Mjukfogarna i våra tegelfasader är kontrollerade och renoverade.

Säkerheten i föreningen har lyfts upp. Utomhusbelysningen har förbättrats. Diskussioner har förts om att införa porttelefon och taggar.

Inom styrelsen har det bildats en liten grupp som framför allt ska ägna sig åt de gröna värdena i föreningen och jobba med att utveckla vår utemiljö.

Under året har vi skapat en maillista som på ett snabbt och effektivt sätt används för att skicka information till medlemmarna.

Under året beslutade styrelsen om en injustering av ventilationen i samtliga fyra hus, detta efter att aggregatbygget i det sista huset blivit klart.

God likviditet i föreningen gjorde det möjligt att göra en extra amortering på 800.000:- under verksamhetsåret 2017.

I övrigt har följande underhåll genomförts:

- Nytt ventilationsaggregat 326.500 kr
- Fukt i ytterväggar 53.750 kr
- Fogrenovering 31.075 kr
- Byte soprumsdörrar 63.216 kr
- Nya elcentraler 103.250 kr
- Byte utebelysning 140.000 kr

Föreningen har en 20 årig underhållsplan. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Belopp (i tusentals kr) som redovisas här är i 2017 års penningvärde.

Byggdelen	Utfört	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mark	2016	352					2				87
Fasader	1989	968					403				27
Balkonger	1989										
Fönster	1989							446			
Yttertak	1989							395			
Trapphus	1989										
Lägenheter	1989										
Gemensamh.	1989										
Installationer	2017	375									
Totalt		1695	0	0	0	0	405	841	0	0	114

Medlemsinformation

Avgifterna har inte höjts under året.

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 101.

Styrelsens slutord

Även 2017 blev ett bra år för vår gemensamma bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Husen fungerar fortfarande tillfredsställande trots att de nu närmar sig en ålder av 30 år och en del större renoveringsarbeten börjat bli aktuella. Ekonomin är god. En anledning är fortfarande de låga räntorna, en annan att vi fortsätter att leta efter samordningsfördelar. Tanken är att vi hela tiden ska ligga i framkant när det gäller underhåll. Underhållsarbete som måste utföras i panik blir oftare mycket dyrare än välplanerat underhåll.

Under året beslutade styrelsen att göra en extra amortering på 800.000 kronor av vårt rörliga lån.

Styrelsen beslutade att arvoda Kenth Bengtsson och Lars Lennebo med 0,25 % av ett basbelopp för deras arbete under året. Kenth för praktiskt arbete i föreningen och Lars för sitt arbete med vår gröna miljö.

Med dessa ord vill styrelsen tacka för alla fina möten under året.
Vi önskar den nya styrelsen lycka till med sitt arbete.

Styrelsen

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 792	4 800	4 799	4 795
Resultat efter finansiella poster	868	217	578	283
Soliditet (%)	39	37	35	33
Balansomslutning	36 085	36 331	36 998	37 305
Kassalikviditet (%)	167	139	154	157
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	628	628	628	628
Behållning yttre fond	3880	3768	2935	2386

Definitioner av nyckeltal

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 220 012	0	3 767 796	5 155 951	217 474
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 500 000		-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 388 044		1 388 044
Balanseras i ny räkning				105 518	-105 518
Årets resultat					867 548
Belopp vid årets utgång	4 220 012	0	3 879 752	5 261 469	867 548

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 261 469
Årets resultat	<u>867 548</u>
	6 129 017

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 500 000
Upplöst ur yttre fond	<u>-731 284</u>
Balanseras i ny räkning	5 360 301
	6 129 017

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 791 626	4 799 919
Summa rörelseintäkter		4 791 626	4 799 919
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-2 788 755	-3 295 016
Övriga externa kostnader	4	-49 579	-51 601
Personalkostnader	5	-145 895	-144 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-461 024	-461 024
Summa rörelsekostnader		-3 445 253	-3 952 455
Rörelseresultat		1 346 373	847 464
Finansiella poster			
Ränteintäkter		13	165
Räntekostnader		-478 838	-630 155
Summa finansiella poster		-478 825	-629 990
Resultat efter finansiella poster		867 548	217 474
Resultat före skatt		867 548	217 474
Årets resultat		867 548	217 474

Ja

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2017-12-31

2016-12-31

6

34 517 331

34 978 355

34 517 331

34 978 355

34 517 331

34 978 355

7

34 685

37 680

43 363

43 363

78 048

81 043

8

1 489 767

1 271 126

1 489 767

1 271 126

1 567 815

1 352 169

36 085 146

36 330 524

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 220 012

4 220 012

Fond för yttre underhåll

3 879 752

3 767 796

Summa bundet eget kapital

8 099 764

7 987 808

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 261 469

5 155 951

Årets resultat

867 548

217 474

Summa fritt eget kapital

6 129 017

5 373 425

Summa eget kapital

14 228 781

13 361 233

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

20 917 185

21 997 185

Summa långfristiga skulder

20 917 185

21 997 185

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

280 000

280 000

Leverantörsskulder

122 074

248 796

Övriga skulder

62 399

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

474 707

443 310

Summa kortfristiga skulder

939 180

972 106

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 085 146

36 330 524

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 346 373	847 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		461 024	461 024
Erhållen ränta mm		13	165
Erlagd ränta		-478 838	-630 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 1 328 572	<hr/> 678 498
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	17 648
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 995	-11 720
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-126 722	-134 303
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		93 796	-181 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 1 298 641	<hr/> 369 077
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 080 000	-570 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -1 080 000	<hr/> -570 000
Förändring av likvida medel		218 641	-200 923
Likvida medel vid årets början		1 271 126	1 472 049
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 489 767	<hr/> 1 271 126

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Procent</u>
Byggnader och mark	1,3%
Garagebyggnation	2,5%
Inventarier, verktyg och installationer	

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioden. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 43 år. En ny avskrivningsplan upprättades 2014 med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Separata avskrivningsenheter (komponenter) skrivs av linjärt enligt tidigare framtagna avskrivningsplaner.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 050 tkr.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	3 943 968	3 943 968
Hyror garage	192 000	192 000
Internetanslutning	126 720	126 720
Uppvärmning	520 848	520 848
Överlåtelseavgifter	2 227	5 535
Pantsättningsavgifter medlem	4 913	4 881
Övriga intäkter	950	5 967
	4 791 626	4 799 919

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Not 3 Drift- Fastighetskostnader	2017-12-31	2016-12-31
Material i Fastighetsskötsel	26 234	11 716
Fastighetsskötsel	231 990	128 875
Snöröjning	9 420	79 563
Städning	97 942	99 773
Hissbesiktning	3 891	3 829
Serviceavtal	12 924	25 837
El	241 281	248 585
Uppvärmning	618 527	609 106
Vatten	124 022	129 290
Renhållning	68 722	69 834
Fastighetsförsäkring	65 857	65 209
Kabel TV	85 132	88 018
Internetanslutning	88 582	88 320
Förvaltningskostnad	88 548	85 548
Fastighetsskatt	84 160	81 152
Löpande underhåll	210 239	92 317
Periodiskt underhåll install.	610 125	375 000
Periodiskt underhåll hus utv.	61 966	69 400
Periodiskt underhåll hiss	0	836 500
Periodiskt underhåll bostäder	0	78 144
Periodiskt underhåll markytor	59 193	0
Periodiskt underhåll	0	29 000
	<u>2 788 755</u>	<u>3 295 016</u>
Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konsultarvode	1 406	13 338
Extern revision KPMG	13 000	13 125
Övriga externa kostnader	35 173	25 138
	<u>49 579</u>	<u>51 601</u>
Not 5 Personal	2017	2016
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Styrelsearvode	70 700	66 450
Revisionsarvode	4 480	4 430
Övriga arvode	44 100	45 950
	<u>119 280</u>	<u>116 830</u>
Sociala kostnader	26 615	27 984
Summa styrelse	<u>145 895</u>	<u>144 814</u>

Noter till balansräkningen

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Not 6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 179 392	51 179 392
Utgående anskaffningsvärden	51 179 392	51 179 392
Ingående avskrivningar	-18 997 657	-18 536 633
Årets avskrivningar	-461 024	-461 024
Utgående avskrivningar	-19 458 681	-18 997 657
Ingående anskaffningsvärde mark	2 796 620	2 796 620
Redovisat värde	34 517 331	34 978 355

Taxeringsvärden

Mark	14 000 000	14 000 000
Byggnader	41 000 000	41 000 000
Fastigheten har värdeår 1989.		
Bokfört värde byggnad	31 720 711 kronor	
Bokfört värde mark	2 796 620 kronor	
Summa bokfört värde	34 517 331 kronor	

Not 7 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran	3 928	6 936
Skattekonto	30 757	30 744
	34 685	37 680

Not 8 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Konto Swedbank	1 489 767	1 271 126
	1 489 767	1 271 126

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank Hypotek	2653173456	0,726%	3 mån rörligt	3 519 076	0
Swedbank Hypotek	2653163770	4,10%	2018-09-25	7 460 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank Hypotek	2653163788	1,42%	2021-06-23	10 218 109	280 000
				21 197 185	280 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 917 185
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 797 185

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	49 050 000	49 050 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det första stora arbete som görs i föreningen under 2018 blir injustering av vår ventilation. Efter många år har det gjorts olika förändringar av olika personer, som tyvärr lett till att ventilationen på sina håll fungerat halvbra. Det problemet hoppas vi nu ska förpassas till historieboken.

Arbete med att se över och underhålla vårt ledningsnät för värme och vatten kommer att fortsätta under året.

I övrigt fortsätter vi med vårt förebyggande underhållsarbete, med utgångspunkt i att underhållsarbete som måste utföras i panik ofta blir mycket dyrare än välplanerat underhåll.

Om det finns ekonomiska ramar, så kommer föreningen att göra en extra amortering på föreningens rörliga lån.

Malmö 20 mars 2018


Freddy Pettersson


Åke Fredin


Claes Westinger


Göran Rode


Kent Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2018

KPMG


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Barbro Gullew
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1, org. nr 716406-9390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 upp lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 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 slutatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1 för år 2017 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 uttalanden

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 auktoriserad revisor 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 förtäpande 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, eller
- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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

4 april 2018

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Barbro Gullew
Lekmannarevisor