

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Trekungahuset



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Trekungahuset
769610-5506
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trekungahuset, 769610-5506, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28 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

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Mikael Eriksson	Ordförande	2018
Max Samuels	Ledamot	2018
Leif Rosenblad	Ledamot	2018
Gunilla Leander	Ledamot	2018
Ida M Nejad	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Magnus Hellmén	Suppleant	2018
Anders Ekhem	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Jenny Mark Ketter
Lena Eriksson
Roman Sitarz

Firmateckning

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

6

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sankt Peter 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1904-1907. Fastighetens adresser är Mäster Nilsgatar 1, Östergatan 26-28 samt Sankt Petrigången 1.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	6 rok	8 rok
1	3	5	1	8	2

Total tomtarea:	993 kvm
Total bostadsarea:	3 429 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 429 kvm
Total lokalarea:	907 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/kontraktslängd
Ingelstad Kalkon	249 kvm	2021-03-31
Kvänum Kök	553 kvm	2022-08-31

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 287 766 kr och planerat underhåll för 150 321 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-01-13 av Bredablick Fastighetspartner Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 344 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 79 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av ledning för spillvatten, renovering av fasadskador samt byte till gemensam el inklusive elrenovering.

6

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 april 2017, samt extra föreningsstämma 23 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	2 552	2 580	2 539	3 016
Resultat efter finansiella poster	303	-1 813	23	241
Förändring av underhållsfond	194	-1 567	20	46
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	483	127	376	568
Soliditet %	76	75	76	65
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	242	242	237	226
Driftskostnad, kr / kvm	254	263	206	219
Ränta, kr / kvm	30	67	85	108
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	79	79	104	104
Lån, kr / kvm	2 883	2 940	2 999	4 397
Snittränta (%)	1,03	2,27	2,54	2,45

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean 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 balansomsättning.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2014 då avgifterna höjdes med 10 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 31 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
E.ON	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
OTIS	Serviceavtal hissar

6

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	52 837 994	-	-9 230 651	-1 813 393
Disposition enligt föreningsstämma			-1 813 393	1 813 393
Avsättning till underhållsfond		344 000	-344 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-150 321	150 321	
Årets resultat				302 983
Vid årets slut	52 837 994	193 679	-11 237 723	302 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 044 044
Årets resultat före fondförändring	302 983
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-344 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 321
Summa över/underskott	-10 934 740

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-10 934 740**

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 309 308	2 330 752
Övriga rörelseintäkter	2	242 226	249 093
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 551 534	2 579 845
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 541 132	-3 579 585
Övriga externa kostnader	6	-152 748	-112 671
Personalkostnader	7	-54 559	-51 524
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-373 799	-372 947
Summa rörelsekostnader		-2 122 238	-4 116 727
Rörelseresultat		429 296	-1 536 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 819	13 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 132	-289 815
Summa finansiella poster		-126 313	-276 511
Resultat efter finansiella poster		302 983	-1 813 393
Årets resultat		302 983	-1 813 393

↪

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	53 829 849	54 202 795
Inventarier, maskiner och installationer	10	50 310	-
Summa materiella anläggningstillgångar		53 880 159	54 202 795
Summa anläggningstillgångar		53 880 159	54 202 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 391	28 846
Övriga fordringar		20 705	133 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	78 392	63 483
Summa kortfristiga fordringar		125 488	226 229
Kassa och bank	12	1 065 748	1 380 757
Summa omsättningstillgångar		1 191 236	1 606 986
SUMMA TILLGÅNGAR		55 071 395	55 809 781

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 837 994	52 837 994
Underhållsfond		193 679	-
Summa bundet eget kapital		53 031 673	52 837 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 237 723	-9 230 651
Årets resultat		302 983	-1 813 393
Summa fritt eget kapital		-10 934 740	-11 044 044
Summa eget kapital		42 096 933	41 793 950
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	12 500 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	12 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	250 000
Leverantörsskulder		193 925	737 069
Skatteskulder		48 189	-
Övriga skulder		-	4 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	232 348	524 604
Summa kortfristiga skulder		474 462	1 515 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 071 395	55 809 781

6

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	429 296	-1 536 882
Avskrivningar	373 799	372 948
	803 095	-1 163 934
Erhållen ränta	2 819	13 304
Erlagd ränta	-129 132	-289 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	676 782	-1 440 446
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	100 741	-26 670
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-791 370	762 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 847	-704 877
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51 163	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 163	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-250 000
Arets kassaflöde	-315 010	-954 877
Likvida medel vid årets början	1 380 758	2 335 635
Likvida medel vid årets slut	1 065 748	1 380 758

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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr 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	20 år

↪

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	830 472	830 472
Hyror lokaler	1 478 836	1 500 280
Summa	2 309 308	2 330 752

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vatten	12 728	9 877
Uppvärmning	94 797	101 702
Debiterad fastighetsskatt	113 768	96 948
Överlåtelseavgifter	1 120	2 216
Övriga intäkter	19 813	19 244
Försäkringsersättningar	-	19 106
Summa	242 226	249 093

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokaler	10 709	393
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 649	1 231
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	75 787	29 146
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 916	14 801
VA & sanitet, installationer	75 802	96 500
Värme, installationer	48 923	52 806
Ventilation, installationer	24 132	-
El, installationer	6 063	4 893
Hiss	25 764	6 765
Övriga installationer	-	430
Huskropp	788	2 188
Markytor	-	-850
Vattenskador	10 233	93 595
Klottersanering	-	22 846
Skadedjur	-	10 160
Övrigt	-	880
Summa	287 766	335 784

↳

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	-	3 190
Lokaler	-	4 896
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	89 045	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	133 835
VA & sanitet, installationer	-	3 703
Ventilation, installationer	39 669	-
El, installationer	-	35 818
Huskropp, fasader	-	7 957
Huskropp, fönster	-	1 894 000
Huskropp, övrigt	21 607	19 086
Summa	150 321	2 102 485

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	140 070	139 130
Fastighetsförvaltning	124 080	126 682
Besiktningkostnader	9 997	2 026
Serviceavtal	59 841	89 004
Förbrukningsinventarier	-	1 788
Förbrukningsmaterial	14 447	14 137
Övriga utgifter för köpta tjänster	28 031	27 017
El	74 663	83 686
Uppvärmning	414 269	432 557
Vatten och avlopp	98 150	79 590
Avfallshantering	83 943	91 535
Fastighetsförsäkring	22 278	26 155
Hussvamp och skadedjursförsäkring	1 904	1 230
Systematiskt brandskyddsarbete	13 584	10 530
Kabel-TV	10 964	11 429
Abonnemang porttelefon/hisstefon	6 824	4 820
Summa	1 103 045	1 141 316

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	292	-
Kontorsmateriel och trycksaker	587	1 180
Tele och post	14 048	5 377
Förvaltningskostnader	68 805	71 498
Revision	12 424	14 040
Jurist- och advokatkostnader	39 640	-
Bankkostnader	1 774	1 089
IT-tjänster	1 861	158
Övriga externa tjänster	10 920	14 408
Övriga externa kostnader	2 397	4 921
Summa	152 748	112 671

↳

Not 7 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	44 800	42 300
Summa	44 800	42 300
Sociala avgifter	9 759	9 224
Summa	54 559	51 524

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	372 946	372 947
Inventarier, maskiner och installationer	853	-
Summa	373 799	372 947

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	44 757 322	44 757 322
-Mark	18 026 978	18 026 978
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	62 784 300	62 784 300
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 581 505	-8 208 558
	-8 581 505	-8 208 558
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-372 946	-372 947
	-372 946	-372 947
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-8 954 451	-8 581 505
 Redovisat värde	53 829 849	54 202 795
 <i>Varav</i>		
Byggnader	35 802 871	36 175 817
Mark	18 026 978	18 026 978
 Taxeringsvärden		
Bostäder	47 400 000	47 400 000
Lokaler	11 377 000	11 377 000
Totalt taxeringsvärde	58 777 000	58 777 000
<i>Varav byggnader</i>	35 800 000	35 800 000

6

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	51 163	-
	51 163	-
	51 163	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-853	-
	-853	-
	-853	-
Redovisat värde	50 310	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	23 371	615
Övriga förutbetalda kostnader	55 021	62 868
	78 392	63 483

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	817 307	633 350
Transaktionskonto SBAB	248 441	747 407
	1 065 748	1 380 757

↙

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	250 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	1 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	12 500 000	11 500 000
	12 500 000	12 750 000

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	12 500 000	12 750 000
Summa	12 500 000	12 750 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,52 %	2022-10-19	8 750 000		250 000	8 500 000
SEB	1,74 %	2020-11-28	4 000 000		-	4 000 000
			12 750 000	-	250 000	12 500 000

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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 876	58 219
Upplupna räntekostnader	9 489	12 922
Förutbetalda intäkter	58 763	352 327
Upplupna driftskostnader	74 728	72 488
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 492	14 648
	232 348	524 604

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter	35 000 000	35 000 000

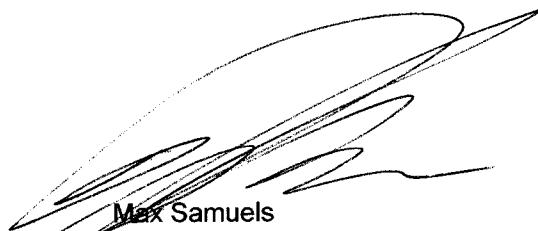
↳

Underskrifter

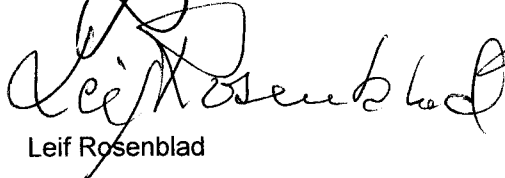
Malmö 2018-03-22



Mikael Eriksson



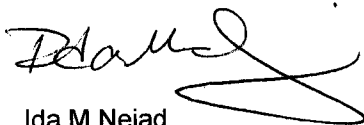
Max Samuels



Leif Rosenblad



Gunilla Leander



Ida M Nejad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-01-22
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trekungahuset org.nr 769610-5506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trekungahuset 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 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 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. 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, 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 Trekungahuset 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggsätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 27 mars 2018

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

