

Årsredovisning för

Brf Fladen

769627-0102

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fladen, 769627-0102 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har gå grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Brf Fladen registrerades hos Bolagsverket den 2013-10-08.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-12-17.

Gällande stadgar registrerades 2015-11-12.

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

Fastighetsfakta

Fastigheten Kolla 5:76 i Kungsbacka kommun förvärvades den 11 december 2014.

Byggnaden färdigställdes av Veidekke Bostad AB under 2016 och består av ett flerbostadshus i vinkel med fem trapphus med adress Gnejsvägen 70-72 och Granitvägen 21, 23 och 25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Byggnad och ytor

Bostadsyta: 4 351,6 kvm

Markareal: 3 596 kvm

Lägenhetsfördelning

1 rok	4 st
2 rok	25 st
3 rok	16 st
4 rok	14 st
5 rok	5 st
	63 st

Fastigheten innehåller 63 välplanerade lägenheter. De flesta lägenheter har uteplats eller indragen balkong mot sydväst.

Föreningen har i eget garage under huset tillgång till 46 garageplatser och 4 MC-platser för uthyrning till medlemmarna. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt parkeringsbolag, Fladen Parkering AB.

Föreningen har även 14 markparkeringsplatser, samtliga uthyrda.

Huset är Kungsbackas första Svanen-märkta flerbostadshus.

Utmed gatan har huset en stilfull grå varm fasad och en ljusare fasad med mer informell karaktär mot den trevliga gårdsmiljön med fina balkonger i kulörta färger.

Här finns många små yteffektiva lägenheter med balkonger som samsas fint med de större takvåningarna med sina generösa ytor.

Huset ligger i Kolla Parkstad, södra infarten till Kungsbacka.

Området är ett samarbete med Aranäs AB, Ekstra, JM, Veidekke och Kungsbacka kommun.

EKSTA

Färdigutbyggt kommer det att finnas cirka 1 000 bostäder med allt från rad- och kedjehus till småhus och lägenheter i flerfamiljshus.

Kungsbacka har mycket att erbjuda och vill man ha ett aktivt liv så finns det golf- och ridklubbar i närheten, salta bad och segling ute till havs. Vill man shoppa finns det en mysig stadskärna med bland annat bio, caféer, restauranger och teater.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När underhållsplan finns ska avsättning ske enligt denna. Föreningens första underhållsplan kommer att upprättas efter garantibesiktningen 2018.

Garantibesiktning skall genomföras sommaren 2018.

Förvaltningsavtal

Kungsriket Fastighetsskötsel AB i Kungsbacka har anlåtats för fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning.

Veidekke Nära AB ansvarar för felanmälningar fram till garantibesiktningen.

Telia levererar föreningens bredband (50/8 - 100/10 Mbit/s), digital-TV samt bredbandstelefon.

Brf Ekonomen i Stockholm AB anlåtats för ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut 97 (fg.år 100).

Överlåtelse under året: 9 (fg.år 7).

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1

Överlåtelse-och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 27 februari 2017 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Thor	Ledamot	ordförande
Daniel Sundin	Ledamot	vice ordförande
Kjell-Åke Käck	Ledamot	kassör
Anders Eriksson	Ledamot	sekreterare
Mats Wikström	Ledamot	

Ryan El Ghadban Ledamot, avgick i samband med avflyttning, 2017-06-02

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

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

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Johannes Aasa, BoRevision AB och suppleant Jörgen Götehed, BoRevision AB.

Valberedning

Johan Hellgren, Hans-Åke Hagstedt och Heino Wänt. 

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- 2017-05-27 Hade gårdsfest där 30 vuxna och 10 barn var närvarande. David Bagare bjöd oss på gott tilltugg och vi framför vårt varma tack för detta.
- 2017-06-27 Sopning av garaget.
- 2017-09-21 Monterat avtagbart nät över sandlådan för att undvika att djur kommer dit.
- 2017-09-26 Filterbyte fläktarna.
- 2017-10-06 Justering av temperaturerna till ingångsvärden, vilket påverkar våra kostnader positivt.
- 2017-10-25 Inoljning av trähandtagen på entrédörrarna.
- 2017-11-07 Extra föreningsstämma avseende inglasning av balkongerna.
- 2017-12-20 Beslutades om att acceptera offerten på underhållsplan från Sustend.

Föreningens ekonomi

I föreningens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2018 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter (fg år 2017 även då oförändrade).

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 689 kr/kvm. Ingen höjning har gjorts för garageplatser.

Bredband, telefoni och TV

I föreningens månadsavgift ingår Telias Triple-Play (bredband, TV och telefoni).

Bostadsrättstillägg

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i varje kvartal.

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Ingående balans	144 040 000	-	-627 476
Överföring till yttre underhållsfond		76 000	-76 000
Årets resultat			-632 316
Vid årets utgång	144 040 000	76 000	-1 335 792

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Årsavgifter, kr/kvm BOA	689,0	689,0	-
Driftkostnader, kr/kvm BOA	317,0	-	-
Räntekostnader, kr/kvm BOA	189,0	-	-
Avskrivning, kr/kvm BOA	485,0	-	-
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm BOA	17,0	17,0	-
Underhållsfond	76 000,0	-	-
Fastighetslån	13 651,0	13 689,0	-
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 479 844,0	448 736,0	-
Nettoomsättning	3 617 953	863 895	-
Balansomslutning	203 318 173	205 238 791	56 496 126,0
Soliditet %	70,2	69,9	-
Definitioner: se not			

- Entreprenören har enligt totalentreprenadavtalet betalat alla kostnader och erhållit alla intäkter under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-09-30, vilket ger missvisande jämförelsevärden kr/kvm BOA.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-703 476
Årets resultat	-632 316
Totalt	-1 335 792
Avsättning till fond för yttre underhåll	76 000
Balanseras i ny räkning	-1 411 792
Totalt	-1 335 792

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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>
Nettoomsättning	2	3 617 953	903 126
Övriga rörelseintäkter	3	88 831	130 932
		3 706 784	1 034 058
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 377 415	-378 412
Personalkostnader	5	-26 957	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 112 160	-1 056 081
Rörelseresultat		190 252	-400 435
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-822 568	-206 910
Resultat efter finansiella poster		-632 316	-607 345
Resultat före skatt		-632 316	-607 345
Årets resultat		-632 316	-607 345

Resultaträkningen för 2016 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 oktober t.o.m. den 31 december 2016.

Resultaträkningen 2016 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 30 september 2016, med 105 722 kronor och täckning av tidigare underskott med 20 131 kronor.

X

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	200 488 759	202 600 919
		200 488 759	202 600 919
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		200 538 759	202 650 919
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		139 704	52 625
Fordringar hos koncernföretag		630	950
Övriga fordringar		524 682	212 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 750	39 342
		746 766	305 670
<i>Kassa och bank</i>		2 032 648	2 282 201
Summa omsättningstillgångar		2 779 414	2 587 871
SUMMA TILLGÅNGAR		203 318 173	205 238 790

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>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		144 040 000	144 040 000
Fond för yttre underhåll		76 000	-
		144 116 000	144 040 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-703 476	-20 131
Årets resultat		-632 316	-607 345
		-1 335 792	-627 476
Summa eget kapital		142 780 208	143 412 524
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	59 234 500	59 404 500
		59 234 500	59 404 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	170 000	170 000
Leverantörsskulder		199 182	1 127 883
Skatteskulder		343 677	299 336
Övriga kortfristiga skulder		66 242	20 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	524 364	803 571
		1 303 465	2 421 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 318 173	205 238 790

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		
Resultat efter finansiella poster	-632 316	-607 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 112 160	1 056 081
	<u>1 479 844</u>	<u>448 736</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 479 844	448 736
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-441 096	2 266 370
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 118 301	663 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79 553	3 379 017
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-58 619 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-58 619 000
Finansieringsverksamheten		
Inlösta aktieoptioner		144 040 000
Upptagna lån	-	59 617 000
Amortering av lån	-170 000	-146 624 915
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 000	57 032 085
Årets kassaflöde	-249 553	1 792 102
Likvida medel vid årets början	2 282 201	490 099
Likvida medel vid årets slut	2 032 648	2 282 201

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund, 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm, 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm, 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges. ><

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2016. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2017 till och med 2031.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 269 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obesktade reserver) / Totala tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	2 997 865	749 466
Hysesintäkter, pplatser	370 723	65 890
Individuell mätning, Triple play	247 138	86 675
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	2 227	1 095
Summa	3 617 953	903 126

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ersättning vid avräkning med entreprenören	-	125 853
Administrativa avgifter	11 937	1 268
Försäkringsersättningar	68 750	-
Övriga intäkter	8 144	3 811
Summa	88 831	130 932

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsservice (skötsel, städ & jour)	175 220	51 049
Snöröjning	50 183	-
Fastighetsel	96 850	64 881
Fjärrvärme	259 704	90 230
Vatten	296 560	72 387
Sophantering	83 103	19 799
Reparation, underhåll	74 517	-
Fastighetsförsäkring	25 979	-
Bredband	169 650	43 362
Fastighetsskatt	-	-
Revision	8 259	-
Ekonomisk förvaltning	72 091	29 804
Bankkostnader	3 169	1 501
Övriga kostnader	62 130	5 399
Summa	1 377 415	378 412

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året. Redovisade kostnader avser styrelsearvode inklusive sociala avgifter.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade</i>		
Byggnader och mark	2 112 160	1 056 081
Totalt	2 112 160	1 056 081

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	203 657 000	50 788 000
-Nyanskaffningar	-	58 569 000
-Omklassificeringar	-	94 300 000
Vid årets slut	203 657 000	203 657 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 056 081	
-Årets avskrivning	-2 112 160	-1 056 081
Vid årets slut	-3 168 241	-1 056 081
Redovisat värde vid årets slut	200 488 759	202 600 919
Varav mark	51 703 000	51 703 000
Taxeringsvärde, mark	19 200 000	14 000 000
Taxeringsvärde, byggnad	56 000 000	55 920 000
Redovisat värde vid årets slut	75 200 000	69 920 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 269 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	18 556	-
Bredband	28 610	26 495
Ekonomisk förvaltning	19 784	12 847
Individuellt uppmätt förbrukning	8 800	-
Övrig förutbetald kostnad	6 000	-
	81 750	39 342

Not 9 Andelar i dotterbolag

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	50 000	-
-Förvärv	-	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.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fladen Parkering AB, 559060-4996, Göteborg	500	100	50 000
			50 000

Not 10 Långfristiga skulder

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Swedbank, 1,68 %, bundet t.o.m. 2021-01-25	20 000 000	20 000 000
Swedbank, 1,215 %, bundet t.o.m. 2019-01-25	20 000 000	20 000 000
Swedbank, 1,240 %, rörligt	19 404 500	19 574 500
	59 404 500	59 574 500
varav kortfristig del	-170 000	-170 000
Redovisat värde vid årets slut	59 234 500	59 404 500

19 404 500

Av föreningens lån förfaller ~~10 536 250~~ kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	59 617 000	59 617 000
	59 617 000	59 617 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	103 330	103 348
Förutaviserade avgifter och hyror	363 582	308 614
Avräkningsskuld till entreprenören	-	310 993
Fjärrvärme	32 527	37 948
El	-	8 750
Revision	18 000	18 000
Kostnad för omförsäljning av lägenhet	-	10 000
Övriga upplupna kostnader	6 925	5 918
	524 364	803 571

Underskrifter

Kungsbacka 2018 - 03-14



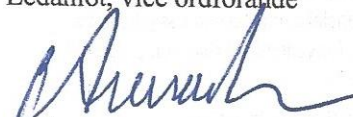
Mikael Thor
Styrelseordförande



Daniel Sundin
Ledamot, vice ordförande



Kjell-Åke Käck
Ledamot, kassör



Anders Eriksson
Ledamot, sekreterare



Mats Wikström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03-21



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fladen, org.nr. 769627-0102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fladen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, 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 revisionsssed 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 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 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.

BoRevision

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fladen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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, eller
- 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Stockholm den 21/3 2018

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

