

Årsredovisning
för
Brf Käranden 31-41

769615-5022

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Käranden 31-41 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-11-21. För fastigheten gäller detaljplan antagen 2004-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2008-03-04 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-09-08.

Föreningens säte: Skåne Län, Lund Kommun

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Käranden 5, Lund Kommun. Föreningens gatuadresser är Parternas gränd 31-41, 226 47 Lund.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Peter Vazdekis	Ordförande	2018
Olga Frennesson	Ledamot	2018
Markus Olsson	Ledamot	2018
Håkan Jönsson	Ledamot	2018
Jonas Anehamre	Suppleant	2018

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB.



Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Käranden 5 med en tomtareal om 5 062 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2008. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre byggnader med totalt 66 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 152 kvm.

Lägenhetsfördelning:

36 stycken 2 rum och kök

18 stycken 3rum och kök

12 stycken 4 rum och kök

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk Förvaltning	BoNea Förvaltning AB
Teknisk Förvaltning	Clifa Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-08. 6 medlemmar var närvarande och 6 lägenheter var representerade. Extra föreningsstämma ägde rum 2017-08-28 varpå också 6 medlemmar var närvarande och 6 lägenheter representerade.

Den extra föreningsstämman ägde rum för att antaga nya stadgar för föreningen, något som också godkändes och antogs.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har inga aktiviteter inom föreningen föregåtts.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och som sträcker sig fram till 2025.

Utfört underhåll

Under 2017 har följande väsentliga åtgärder utförts:

<u>Åtgärd</u>	<u>Utfört år</u>	<u>Kommentar</u>
Lagning av mur	2017	Utanför trapphus 37.
OVK åtgärd	2017	Besiktning samt åtgärdning av ventilationssystem
Yttermiljöer	2017	Plantering & beskärning av träd. Komplettering av fasadbelysning.
Fuktmätning av fasad	2017	Undersökning av fuktnivåer innanför ytskikt med goda riktvärden.
Avloppsspolning	2017	Spolning samt filmning av avloppsstammar.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren.
Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Rengöring av loftgångar	2018	Spolning, målning samt rengöring av glaspartier
Fasadunderhåll	2023	Omputsning av fasader enligt underhållsplan.

Föreningens Ekonomi

Styrelsens kommentar till årets resultat

Vi har inlett arbetet med att målmedvetet omförhandla avtal med leverantörer som kan erbjuda föreningen bättre villkor. Detta har lett till en omförhandling av avtal med vår TV-leverantör (Com Hem) samt påbörjat omläggning av ett lån.

Då föreningen först under 2018 kan påbörja omläggning av de långfristiga skulderna till kreditinstitut får vi finna i oss att vårt resultat gällande räntekostnader samt amorteringar inte är idealt. Det omlagda lånet á 10 MSEK kommer enligt kalkyl, innebära en sänkning av vår ränta från 2,95% till ~1,5% under 2018. Samtidigt som vi har för avsikt att etablera stående amorteringar.

Det arbete som nu har påbörjats är att i så stor utsträckning som möjligt minska de löpande kostnaderna som föreningen har och samtidigt påbörja amorteringar av de skulder som finns. Samtidigt kommer vi fortsätta avsätta medel i enlighet med vår nuvarande underhållsplan och säkra fortsatt god likviditet för oväntade händelser

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 105 (97) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har det skett 12 (11) stycken överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 2017-01-01. Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2018 oförändrade. Direkt relaterat till de kostnadsbesparingar som har kunnat genomföras under innevarande år. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för el.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	3 656	3 490	3 589	3 592	3 748
Årets resultat	-283	-367	-301	-494	271
Totalt eget kapital	85 709	85 992	86 359	86 660	87 154
Balansomslutning	136 161	136 394	136 600	136 992	138 785
Soliditet	62,9%	63,0%	63,2%	63,3%	62,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	132 501	133 586	134 671	135 756	136 841
Taxeringsv., byggnader och mark	69 600	69 600	59 200	59 200	59 200
Taxeringsvärde, byggnader	53 000	53 000	49 000	49 000	49 000
Årsavgift kr/kvm	838	822	822	822	822
Låneskuld	49 538	49 538	49 538	49 733	50 903
Låneskuld kr/kvm	11 931	11 931	11 931	11 978	12 260
Belåningsgrad	71,2%	71,2%	83,7%	84,0%	86,0%
Amortering under året	0	0	195	1 170	97
Likvida medel	3 624	2 760	1 840	1 183	1 906
Likviditet	349%	325%	274%	156%	102%
Kassaflöde	975	824	784	591	573
Avsättning yttre underhållsfond	232	232	232	178	178

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

LOA=lokalyta

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, visar föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 050 815	1 390 546	-1 082 430	-367 059
Disp. enl. stämmobeslut			-367 059	367 059
Ianspråktagande år 2017		-172 950	172 950	
av underhållsfond		232 000	-232 000	
Årets resultat				-282 592
Belopp vid årets utgång	86 050 815	1 449 596	-1 508 539	-282 592

W

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 449 489
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-232 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	172 950
Årets resultat	-282 592
Summa	-1 791 131

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 791 131
Summa	-1 791 131

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

h

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 655 906	3 489 958
Summa rörelseintäkter		3 655 906	3 489 958
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 779 203	-1 648 749
Övriga externa kostnader	4	-21 412	-19 731
Personalkostnader och arvoden	5	-88 313	-87 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 084 991	-1 084 991
Summa rörelsekostnader		-2 973 919	-2 840 789
Rörelseresultat		681 987	649 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 806	1 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-973 385	-1 017 604
Summa finansiella poster		-964 579	-1 016 228
Resultat efter finansiella poster		-282 592	-367 059
Årets resultat		-282 592	-367 059

h

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	132 501 478	133 586 469
Summa materiella anläggningstillgångar		132 501 478	133 586 469
Summa anläggningstillgångar		132 501 478	133 586 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	133	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35 283	47 986
Summa kortfristiga fordringar		35 416	48 041
<i>Kassa och bank</i>	11	3 623 784	2 759 761
Summa omsättningstillgångar		3 659 200	2 807 802
SUMMA TILLGÅNGAR		136 160 678	136 394 271

4

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 050 815	86 050 815
Fond för yttre underhåll		1 449 596	1 390 546
Summa bundet eget kapital		87 500 411	87 441 361
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 508 539	-1 082 430
Årets resultat		-282 592	-367 059
Summa ansamlad förlust		-1 791 131	-1 449 489
Summa eget kapital		85 709 280	85 991 872
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	49 402 990	49 537 990
Summa långfristiga skulder		49 402 990	49 537 990
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	135 000	0
Leverantörsskulder		306 808	258 961
Skatteskulder		3 916	44 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	602 685	560 658
Summa kortfristiga skulder		1 048 409	864 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 160 678	136 394 271

✓

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: %

Ursprunglig byggnad 0,86

Vid föreningens anskaffning av fastigheten år 2006 har byggnader och mark redovisats enligt RedU9 alternativ 2. Skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde uppgår till 38 407 090 kronor. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Denna redovisas dock inte då föreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom en direkt omföring mellan föreningens bundna och fria kapital. Avsättning till underhållsfonden sker på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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.

✓

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	3 480 069	3 411 832
Avgift, el	125 865	44 476
Pant- och överlåtelseavgift	21 913	19 744
Andrahandsupplåtelseavgift	3 183	0
Övriga intäkter	24 876	13 906
Summa	3 655 906	3 489 958

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	156 614	68 826
Periodiskt underhåll	172 950	106 054
El	295 426	285 127
Uppvärmning	483 368	496 192
Vatten och avlopp	125 588	132 315
Avfallshantering	78 684	75 938
Fastighetsförsäkring	22 207	21 783
Com Hem - TV	98 194	97 592
Bredband	78 408	78 408
Telefoni	4 381	2 462
Fastighetsskötsel och städning	103 426	108 694
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	14 051	17 094
Serviceavtal	0	10 349
Hissbesiktning	0	4 810
Kommunal fastighetsavgift	43 362	41 844
Förvaltningskostnader	56 703	53 449
Underhållsplan	16 250	16 250
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	10 972	9 857
Övriga kostnader	18 619	21 705
	1 779 203	1 648 749

Specificering av löpande underhåll

Material	8 947	15 151
Bostäder	3 187	2 468
Bostäder, VVS	5 602	8 382
Gemensamma utrymmen	4 733	0
VA/Sanitet	18 325	0
Värme	0	4 294
Ventilation	21 661	4 593
El	13 009	7 594
Hissar	26 462	13 851
Lås och larm	17 586	6 915
Fastighet, utvändigt	33 843	5 578
Försäkringsskador	3 259	0
	156 614	68 826

✓

Specificering av periodiskt underhåll

Plantering och beskärning av träd	33 638	0
Fuktmätning fasad	39 500	0
Installation ytterbelysning	31 875	0
Åtgärd ventilationssystem	67 937	
Rengöring av ventilationskanaler samt injustering av luftflöden	0	106 054
	172 950	106 054

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionskostnad	12 625	12 250
Konsultarvode, stadgeändring	7 487	0
Övriga kostnader	1 300	7 481
Summa	21 412	19 731

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	67 200	66 445
Sociala avgifter	21 113	20 873
Summa	88 313	87 318

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter från placeringar	8 806	1 319
Övriga ränteintäkter	0	57
Summa	8 806	1 376

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	972 991	1 017 365
Övriga räntekostnader	394	239
Summa	973 385	1 017 604

✓

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Käranden 5 i Lund. Värdeår: 2008

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	126 580 000	126 580 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 580 000	126 580 000
Ingående avskrivningar	-5 193 531	-4 108 540
Årets avskrivningar	-1 084 991	-1 084 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 278 522	-5 193 531
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	12 200 000	12 200 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	12 200 000	12 200 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	132 501 478	133 586 469
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	69 600 000	69 600 000

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	133	55
	133	55

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-TV	19 231	31 068
Försäkring	7 464	7 279
Bredband	747	479
Servicekontrakt hiss	6 218	6 176
Övrigt	1 623	2 984
Summa	35 283	47 986

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SEB, transaktionskonto	1 413 659	558 442
SBAB, placeringskonto	2 210 125	2 201 319
Summa	3 623 784	2 759 761

h

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	52 730 000	52 730 000
	52 730 000	52 730 000
 Eventualförpliktelser	 Inga	 Inga

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Sparbanken Skåne	3,52	2018-03-11	10 000 000	10 000 000
Sparbanken Skåne	1,49	2021-03-30	10 000 000	10 000 000
SBAB	1,61	2022-01-17	14 768 995	14 768 995
SBAB	1,93	2025-01-17	14 768 995	14 768 995
Avgår kortfristig del			-135 000	0
			49 402 990	49 537 990

Lån hos Sparbanken Skåne har vid förfallodag 2018-03-11 omplacerats hos SBAB med 3 månaders rörlig ränta. Amortering kommer att göras med 45 000 kr/kvartal.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 48 682 990 kronor (49 537 990 kronor).

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	314 997	283 393
Revision	12 500	12 250
Sociala avgifter	21 114	20 879
Styrelsearvode	67 200	66 450
Upplupen räntekostnad	103 940	103 940
Elförbrukning lgh	82 934	73 746
Summa	602 685	560 658

h

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Lund 2018- 03 - 27



Peter Vazadekis
Ordförande

Olga Frennesson
Ledamot



Markus Olsson
Ledamot



Jonas Anehamre
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04 - 16



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Käranden 31-41, org.nr. 769615-5022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 31-41 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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. 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, 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.

✓

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 Käranden 31-41 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 ledamöters 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 revisionssed 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:

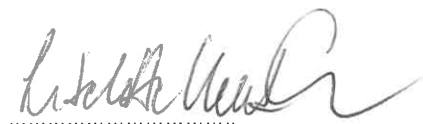
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Malmö 2018-04-26



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor