

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF RALF

769605-9984



Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Ralf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande 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.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2000-08-16.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Salongen 2, Malmö kommun.
Föreningens gatuadresser: Scaniaplatsen 3, 211 17.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening). Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Protector Försäkring Sverige, filial av Protector Forsikring ASA genom Osséen Agency AB.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämman
Ulrik Wehtje	Ledamot	2018
Börje Börbo	Ledamot	2018
Conny Torstensson	Ledamot	2018
Jan Urwitz	Ledamot	2018
Erik Nielsen Dahl	Suppleant	2018
Margareta Borgström	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda sammanträden samt ett konstituerande.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

h a.

Revisor

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander.

Valberedning

Håkan Wolgé och Reza Ketabchi valdes vid årsstämman 2017.

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

GK har svarat för den tekniska förvaltningen och Clock Rent har ansvarat för städning av gemensamma ytor.

Information om fastigheten

Fastigheten Salongen 2 har en tomtareal om 668 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 2001, inflyttning påbörjades 2002.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2002. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnad har totalt 15 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 1 lokal samt garage med 16 platser.

Den totala boytan uppgår till 1 972 kvm bostadsarea. Lokalytan är 105 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken 3 rum och kök

8 stycken 4 rum och kök

1 stycken 5 rum och kök

1 stycken 6 rum och kök

1 stycken 7 rum och kök

1 styck lokal

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-29. 16 medlemmar var närvarande och tolv lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under våren 2017 nåddes förlikning med NCC angående fasaderna som åtgärdats under 2015-16 pga bristfällig konstruktion.

Styrelsen genomförde under hösten 2017 en besiktning av utförd fasadrenovering efter vilken brister identifierades. Arbetet har reklamerats och entreprenören BergX Bygg & Produkt AB har i sin tur erhållit godkännande från systemleverantören STO:s försäkringsbolag att deras

h
CF

försäkring täcker nödvändiga åtgärder utan tillkommande kostnader för föreningen. Arbetet planeras utföras hösten/vintern 2018.

Utfört underhåll

Under 2017 har alla yttre träpartier på fastigheten slipats och lackat som en del av regelbundet underhåll. Även fastighetens fönster har genomgått en översyn och vid behov har kompletterande tärning utförts samt smörjning av mekaniska delar. Arbetet med att förbättra trädgården har också fortsatt.

Nedan följer vilka större åtgärder som har utförts de senaste tio åren.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Fönster	2017-18	Tätning och smörjning
Externa träpartier	2017	Slipning och lackning
Trädgård	2016-17	Allmän genomgång och förbättring
Externa träpartier	2016	Slipning och oljning
Fasadrenovering	2015-16	Samtliga fasader utbyta pga felaktig konstruktion
Spolning av samtliga stammar	2016	Förebyggande åtgärd
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)	2016	Krav
Reparation av terrass	2016	Läckage
Balkongräcken	2016	Slipning och oljning
Sedum- och aluminium tak	2011	Renovering
Balkonger	2011	Byte av teak-delar och fronter
Burspråk	2008	Byte av hörn

Framtida underhåll

Utöver under *Föreningsaktiviteter under året* ovan nämnd reklamation av fasadarbete planeras inga större åtgärder under kommande året. Föreningen följer en underhållsplan upprättad för perioden 2011-2021 men åtgärder anpassas efter rådande behov.

~

a.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 20 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Två överlåtelser har ägt rum under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift 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 ej under 2017. Årsavgiften är 693 kr/kvm.
Någon avgiftshöjning för 2018 är inte planerad.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	1 842	1 831	1 818	2 872	1 828
Övrig rörelseintäkt	1 924	2			
Årets resultat	2 393	-154	-3 422	1 137	578
Totalt eget kapital	60 179	57 786	57 940	61 362	60 225
Balansomslutning	79 235	78 210	81 812	80 200	80 065
Soliditet	76,0%	73,9%	70,8%	76,5%	75,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	76 141	76 553	76 964	77 376	77 788
Taxeringsv, byggnader och mark	42 354	42 354	38 092	38 092	38 092
Taxeringsvärde, byggnader	29 126	29 126	26 914	26 914	26 914
Årsavgift kr/kvm	693	693	693	693	693
Bankskuld	18 500	19 940	23 440	18 440	18 440
Bankskuld kr/kvm	9 381	10 112	11 886	9 351	9 351
Belåningsgrad	44%	47%	62%	48%	48%
Räntekostnad, %	0,71%	0,72%	0,79%	2,08%	3,90%
Likvida medel	3 049	1 613	4 806	2 772	2 253
Likviditet	557%	341%	123%	198%	163%
Kassaflöde, kr/kvm	1 439	347	441	409	339
Avsättning yttre fond, kr/kvm	56	56	56	56	55

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm
bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

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

Kassaflöde = (resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll)/ (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

h

α

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 270 000	1 236 223	-3 566 308	-154 058
Disp. enl. stämmobeslut			-154 058	154 058
Ianspråktagande år 2017 av yttre fond		-183 844	183 844	
Avsättning år 2017 yttre fond		116 788	-116 788	2 392 970
Belopp vid årets utgång	60 270 000	1 169 167	-3 653 310	2 392 970

Av medlemsinsatser utgör 40 755 400 insatser och 19 514 600 upplåtelseavgift

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 720 366
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-116 788
Uttag från fond yttre underhåll, motsvarande periodiskt underhåll	183 844
Årets resultat	2 392 970
Till stämmans förfogande	-1 260 340

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 260 340
--	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

h

a.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 842 196	1 830 637
Övriga rörelseintäkter	2	1 923 500	2 353
Summa rörelseintäkter		3 765 696	1 832 990
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-836 400	-1 122 379
Övriga externa kostnader	7	0	-319 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-411 906	-411 906
Summa rörelsekostnader		-1 248 306	-1 853 373
Rörelseresultat		2 517 390	-20 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 732	9 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 151	-142 685
Summa finansiella poster		-124 419	-133 675
Resultat efter finansiella poster		2 392 971	-154 058
Årets resultat		2 392 970	-154 058

h

ai.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	76 140 636	76 552 542
Summa materiella anläggningstillgångar		76 140 636	76 552 542

Summa anläggningstillgångar		76 140 636	76 552 542
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		106	0
Övriga fordringar		6 336	7 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	38 886	36 546
Summa kortfristiga fordringar		45 328	43 655

<i>Kassa och bank</i>		3 048 724	1 613 389
Summa omsättningstillgångar		3 094 053	1 657 044

SUMMA TILLGÅNGAR		79 234 689	78 209 586
-------------------------	--	-------------------	-------------------

h

et.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 270 000	60 270 000
Fond för yttre underhåll		1 169 167	1 236 223
Summa bundet eget kapital		61 439 167	61 506 223
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 653 310	-3 566 308
Årets resultat		2 392 970	-154 058
Summa ansamlad förlust		-1 260 341	-3 720 366
Summa eget kapital		60 178 826	57 785 857
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	12	16 500 000	19 940 000
Summa långfristiga skulder		16 500 000	19 940 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 000 000	0
Leverantörsskulder		77 437	144 039
Övriga skulder		79 456	71 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	398 970	268 475
Summa kortfristiga skulder		2 555 862	483 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 234 689	78 209 586

h

gr

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnaden skrivs av enligt rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 180 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	180 år	linjär
-----------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning 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 0 kr.

h

a

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Hyra lokaler	328 115	324 292
Hyra garage	127 800	127 800
Hysesintäkt övriga objekt, källarförråd	4 500	0
Årsavgift från bostadsrätter	1 366 667	1 366 670
Debiterad vattenkostnad	2 880	2 880
Fastighetsskatt	8 107	8 107
Överlåtelse och pantförskrivelser	4 127	888
Summa	1 842 196	1 830 637

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Förlikning med NCC	1 701 500	2 353
Ersättning från Folksam	222 000	0
Summa	1 923 500	2 353

Under våren 2017 nåddes förlikning med NCC angående fasaderna som åtgärdats under 2015-2016 p.g.a. bristfällig konstruktion. Folksam ersatte advokatkostnaderna gällande NCC.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Driftskostnader, spec. not 4	581 996	631 236
Löpande underhåll, spec. not 5	70 560	29 222
Periodiskt underhåll, spec. not 6	183 844	461 920
Summa	836 400	1 122 379

h

h

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
El	20 400	18 558
Uppvärmning	190 868	191 485
Vatten och avlopp	47 769	31 196
Avfallshantering	4 969	4 864
Samf Riberstads, debitering sopsugsanläggning	6 788	8 699
Samf Ribestads Va avgift	0	10 340
Samfällighet Riberstads	25 299	16 150
Avgift samfälligheten Salongen	0	39 601
Tvätt av sopkärl	1 750	0
Hissbesiktning	744	731
Serviceavtal Hiss, larmmottagning	11 739	11 245
Fastighetsförsäkring	27 682	25 719
Kabel TV	0	4 308
Telia Internet	17 232	15 907
Fastighetsförvaltning enligt avtal	0	13 055
Fastighetsförvaltning utöver avtal	5 338	44 346
Lokalvård enligt avtal	44 685	44 370
Lokalvård utöver avtal	1 730	395
Trädgårdsskötsel utöver avtal	9 271	17 382
Serviceavtal	13 758	0
Fastighetsskatt lokaler	25 540	25 540
Kommunal fastighetsavgift (lägenheter)	19 725	19 020
Fastighetsjour	1 542	1 610
Hyra Garageplatser, Samf Garaget Salongen	27 061	0
Förbrukningsinventarier	8 780	18 750
Förbrukningsmaterial	0	1 840
Telefon, hiss	4 296	2 615
Extern revisor	12 125	11 631
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	6 297	7 399
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	35 403	32 134
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 030	4 030
Administrativa kostnader	6 575	7 416
Bolagsverket, ändringsanmälan	600	900
Summa	581 996	631 236

h

a

Not 5 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2017	2016
Löpande underhåll/Rep, material	7 955	0
Uh/Rep bostäder VVS	0	2 970
Uh/Rep Gem utrymme övrigt	3 294	0
Uh/Rep Installationer	3 783	0
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	0	1 122
Uh/Rep Installationer ventilation	8 598	0
Uh/Rep Installationer el	11 750	0
Uh/Rep Installationer värme	0	9 873
Uh/Rep Installationer hissar	1 201	8 229
Uh/Rep Installationer Tele/TV/Porttele	15 054	4 538
Uh/Rep Installationer lås & larm	0	1 720
Uh/Rep Fastighet utvändigt, dörrar	2 642	0
Uh/Rep Markytor, gräsytor	16 283	770
Summa	70 560	29 222

Not 6 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll med periodiskt intervall. Motsvarande belopp tas från fond för yttre underhåll.

	2017	2016
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. fasader	126 160	388 439
Planerat Uh/Rep Bostäder VVS	0	16 781
Planerat Uh/Rep Installationer värme	15 046	0
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	42 638	30 119
Planerat Uh/Rep Markytor	0	26 581
Summa	183 844	461 920

Not 7 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Advokat och rättegångskostnader	0	319 088
Summa	0	319 088

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader	411 906	411 906
Summa	411 906	411 906

h
a

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	71 434 000	71 434 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 434 000	71 434 000
Ingående avskrivningar	-3 881 458	-3 469 552
Årets avskrivningar	-411 906	-411 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 293 364	-3 881 458
Utgående redovisat värde	67 140 636	67 552 542
Bokfört värde byggnader	67 140 636	67 552 542
Bokfört värde mark	9 000 000	9 000 000
	76 140 636	76 552 542
Taxeringsvärde byggnader	29 126 000	29 126 000
Taxeringsvärde mark	13 228 000	13 228 000
	42 354 000	42 354 000

Fastighetsbeteckningar: Salongen 2
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2002 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 465	22 989
Förutbetald Kabel-TV	0	5 130
Förutbetald kostnad bostadsrätterna	0	4 030
Förutbetald avgift samfälligheten	10 963	0
Övriga förutbetalda kostnader	4 458	4 397
Summa	38 886	36 546

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2017-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,65	3 månaders	13 500 000	2 000 000
Stadshypotek	0,75	3 månaders	5 000 000	0
			18 500 000	2 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld 2.000.000 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 16.500.000 kronor.

h

h

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 940 000	24 940 000
	24 940 000	24 940 000
Eventualförpliktelser		
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	0	554
Upplupen räntekostnad	30 513	30 863
Upplupen kostnad el	1 985	1 929
Förutbetalda hyror och avgifter	216 941	223 129
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter	137 530	0
Upplupet arvode extern revision	12 000	12 000
Summa	398 969	268 475

W

CT

Malmö 2018- 04 - 06



Conny Torstensson
Ordförande



Börje Börbo



Jan Urwitz



Ulrik Wehtje

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-06



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ralf, org.nr. 769605-9984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ralf 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 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 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. 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 maskopl, 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.

h

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 Ralf 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 6 april 2018



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor