

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Husaren 19



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Husaren 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mats Ingvar Areskoug	Ledamot	
Stefan Kurt Göransson	Ledamot	
Ann Gertrud Hedman	Ledamot	
Karin Ingeborg Nilsson	Ledamot	
Ieremias Polihronidis	Ledamot	Avgick 2018-02-19
Nina Helen Bergström	Suppleant	Avgick i okt. 2017 p.g.a. flytt
Karin Lisbeth Elg	Suppleant	Ordinarie fr.o.m. 2018-03-15

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Nihlberg

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Anna Nilsson

Filip Sandelin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fräkne 4	2002	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

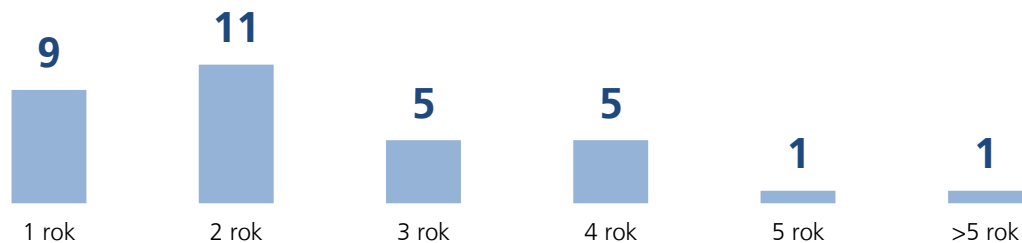
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 522 m², varav 2 522 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

Gästrum

Kommentar

Hobbyrum för enklare reparationer/om målningar

Gästrum med två bäddar, kan hyras av medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya tvättmaskiner	2017	
Automatisk dörröppning på portar mot gatan	2017	
Målning dörrar mot innergården	2017	
Byte av torktumlare	2015	
Gemensamt bredband	2013	
Byte av elstammar och undercentral	2012	
Byte till säkerhetsdörrar	2012	Branddörrar i källare och vind. Även viss målning i trapphus och källare.
Införande av postboxar	2010	
Renovering av portar	2009	
Byte av styrsystem, pumpar och ventiler i värmecentralen	2007	Inkl. samtliga radiatorventiler i lägenheterna har fått termostater
Ledningsnätet för kabeltv har bytts	2007	
Rörstambyte	2005	Inkl. våtrumsrenovering
Omläggning av tak	2001	
Omputsning av fasad	2001	
Renovering av gården	2001	
Nya balkonger	2001	
Tilläggsisolering	2001	
Nya fönster	2001	
Ny tvättstuga	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering hissorgar	2018	
Renovering/byte elektronik hissar	2018	
Effektivare värmestyrning	2018	Inga nya lån krävs för dessa åtgärder
Renovering av självdragskanaler med insatsrör samt dragförstärkare skorstenar	2018	
Internet källare/styrelserum/gästrum	2018	
Torkrumsfläkt	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	VFAS-Villa- och fastighetsassistans i Skåne
Ekonomisk förvaltning	SBC

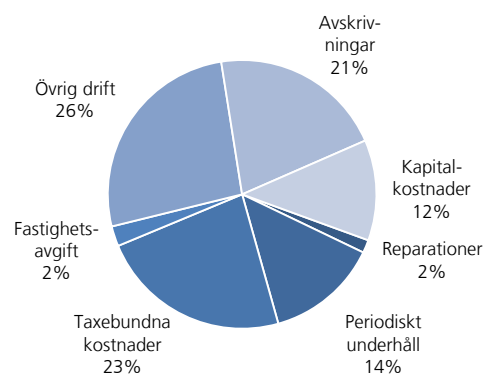
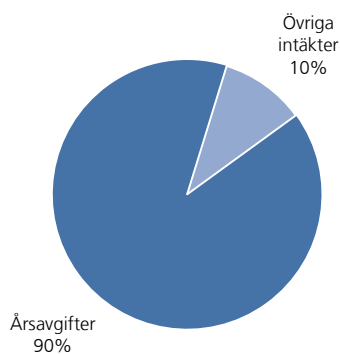
Föreningens ekonomi

Ett av föreningens lån har villkorsändringsdag 1 juni 2018. Med stor sannolikhet kommer föreningens räntekostnader att sänkas då.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 698 023	1 406 725
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 652 429	1 546 925
Finansiella intäkter	4 591	4 344
Minskning kortfristiga fordringar	9 618	0
Ökning av kortfristiga skulder	98 586	35 435
	1 765 224	1 586 704
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 182 950	976 454
Finansiella kostnader	213 900	216 196
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 844
Minskning av långfristiga skulder	92 912	92 912
	1 489 762	1 295 406
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 973 485	1 698 023
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	275 462	291 298

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Automatisk portöppning har installerats på portarna mot gatan. Båda tvättmaskinerna har bytts mot nya.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	588	588	588
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 554	3 591	3 628	3 665
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	101	86	86	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	27	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	86	91	131
Soliditet (%)	68	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-111	-13	-36	-75
Nettoomsättning (tkr)	1 549	1 547	1 547	1 547

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 522 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 676 399	0	0	14 676 399
Upplåtelseavgifter	5 100 185	0	0	5 100 185
Fond för yttre underhåll	900 930	250 000	0	650 930
S:a bundet eget kapital	20 677 514	250 000	0	20 427 514
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-968 843	-250 000	-12 824	-706 019
Årets resultat	-111 146	-111 146	12 824	-12 824
S:a ansamlad förlust	-1 079 989	-361 146	0	-718 843
S:a eget kapital	19 597 525	-111 146	0	19 708 671

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-111 146
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-718 843
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	-1 079 989

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

238 957
-841 032

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 549 324	1 546 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 105	1
Summa rörelseintäkter		1 652 429	1 546 925
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 018 916	-778 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 878	-134 484
Personalkostnader	Not 6	-62 156	-62 999
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-371 316	-371 443
Summa rörelsekostnader		-1 554 266	-1 347 897
RÖRELSERESULTAT		98 163	199 028
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 591	4 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 900	-216 196
Summa finansiella poster		-209 309	-211 852
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-111 146	-12 824
ÅRETS RESULTAT		-111 146	-12 824

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 26 842 769	27 211 194
Maskiner och inventarier	Not 9 0	2 891
Summa materiella anläggningstillgångar	26 842 769	27 214 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 842 769	27 214 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 912	5 856
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 779 961	1 114 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	4 195
Summa kortfristiga fordringar	781 873	1 124 093
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 285 259	677 195
Summa kassa och bank	1 285 259	677 195
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 067 132	1 801 288
SUMMA TILLGÅNGAR	28 909 901	29 015 373

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 776 584	19 776 584
Fond för yttre underhåll	Not 12	900 930	650 930
Summa bundet eget kapital		20 677 514	20 427 514
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-968 843	-706 019
Årets resultat		-111 146	-12 824
Summa fritt eget kapital		-1 079 989	-718 843
SUMMA EGET KAPITAL		19 597 525	19 708 671
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 870 955	8 963 867
Summa långfristiga skulder		8 870 955	8 963 867
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	92 912	92 912
Leverantörsskulder		142 090	72 244
Övriga skulder		27 156	27 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	179 263	149 680
Summa kortfristiga skulder		441 421	342 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 909 901	29 015 373

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	15 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Elanläggning	40-50 år	40-50 år
Port/säkerhetsdörr	20-30 år	20-30 år
Stambyte	50 år	50 år
Våtrum	25 år	25 år
Porttelefon	15 år	15 år
Inventarier	Fullt avskriven	15 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 483 149	1 483 149
Bredbandsintäkter	63 360	63 360
Gästlägenhet	2 800	400
Öresutjämning	15	15
	1 549 324	1 546 924

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	103 105	0
Övriga intäkter	0	1
	103 105	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 293	62 292
	Fastighetsskötsel beställning	18 394	11 962
	Snöröjning/sandning	7 017	9 294
	Städning enligt beställning	6 700	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 600	0
	Hissbesiktning	2 232	1 463
	Gemensamma utrymmen	3 161	6 832
	Gård	5 113	8 612
	Serviceavtal	22 436	12 501
	Förbrukningsmateriel	8 722	3 995
	Brandskydd	0	149
		151 667	117 100
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	4 126
	Tvättstuga	6 214	8 030
	Lås	5 133	8 241
	VVS	5 591	77 269
	Ventilation	2 444	0
	Elinstallationer	0	6 545
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 253	0
	Hiss	7 834	2 322
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 218
		28 469	107 751
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	96 293	0
	Entré/trapphus	142 664	0
		238 957	0
	Taxebundna kostnader		
	El	38 748	34 326
	Värme	254 254	216 900
	Vatten	66 057	67 934
	Sophämtning/renhållning	32 262	33 220
	Grovsopor	16 506	17 292
		407 827	369 672
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 843	59 857
	Kabel-TV	20 712	20 655
	Bredband	63 360	63 360
		149 915	143 872
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 080	40 576
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 018 916	778 971

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 144	919
	Tele- och datakommunikation	453	457
	Inkassering avgift/hyra	0	1 075
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
	Föreningskostnader	1 651	244
	Fritids- och trivselkostnader	1 227	1 854
	Förvaltningsarvode	70 958	69 052
	Förvaltningsarvoden övriga	3 815	0
	Administration	4 380	2 795
	Korttidsinventarier	0	7 088
	Konsultarvode	0	33 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		101 878	134 484

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	12 156	12 999
		62 156	62 999

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	148 417	148 417
	Förbättringar	220 007	220 112
	Inventarier	2 891	2 914
		371 316	371 443

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 286 445	30 286 445
	Utgående anskaffningsvärde	30 286 445	30 286 445
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 075 252	-2 706 722
	Årets avskrivningar enligt plan	-368 425	-368 529
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 443 676	-3 075 252
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 842 769	27 211 194
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 219 670	8 219 670
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
		40 000 000	40 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 000 000	40 000 000
		40 000 000	40 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	134 711	134 711
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	134 711	134 711
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-131 820	-128 906
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 891	-2 914
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-134 711	-131 820
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 891
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	58 190	58 165
	Skattefordran	33 545	35 049
	Klientmedel hos SBC	688 226	1 020 828
		779 961	1 114 042

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Serviceavtal	0	4 195
		0	4 195

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	650 930	477 183
	Reservering enligt stadgar	250 000	240 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	-66 253
	Vid årets slut	900 930	650 930

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,240 %	3 915 500	3 956 500	2018-06-01
	Handelsbanken	0,900 %	972 500	982 500	2018-01-30
	Handelsbanken	1,890 %	4 075 867	4 117 779	2020-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		8 963 867	9 056 779	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-92 912	-92 912	
			8 870 955	8 963 867	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 499 307 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 370 000	15 370 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	3 153	0
	Värme	33 104	0
	Sophämtning	1 275	0
	Ränta	24 565	24 820
	Avgifter och hyror	117 166	124 860
		179 263	149 680

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bostadsrättsföreningens ventilationskanaler måste renoveras, vilket medför att insatsrör kommer att monteras. Beloppen 440 000 SEK (nya insatsrör) + 36 000 SEK (dragförstärkare) utgör kontraktssumman (fast pris) för kontraktarbetena. Lagstadgad mervärdesskatt tillkommer på beloppet.

Byte av ekonomisk förvaltning fr.o.m. 1 januari 2018 till Bredablick förvaltning AB. Byte av teknisk förvaltning fr.o.m. 2 april till Bredablick förvaltning AB.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 16/3 2018



Mats Ingvar Areskoug
Ledamot

Stefan Kurt Göransson
Ledamot



Ann Gertrud Hedman
Ledamot



Karin Ingeborg Nilsson
Ledamot



Karin Lisbeth Elg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2018



Jonas Nihlberg
KPMG AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Husaren 19, org. nr 769608-7530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Husaren 19 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 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 utvärderar, 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Husaren 19 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den 26 april 2018



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor