

Årsredovisning för

Brf Bella Vista i Mölle

716407-0539

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bella Vista i Mölle, 716407-0539 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-07-05.

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun. Föreningen äger fastigheten Mölle 13:120.

Fastigheten består av 4 byggnader. Hus A byggdes 1928 och renoverades 1986-1987. Hus B och C byggdes 1988-1990. Hus D renoverades 1987-1988. Värdeåret är 1987.

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt med en totalyta på 4 181 m²,

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 3 st
- 2 rum & kök, 13 st
- 3 rum & kök, 4 st
- 4 rum & kök, 24 st

Följande gemensamhetsutrymmen finns:

- Gemenskapslokal med kök
- Gästrum entré
- Gästrum pool
- Tvättstuga
- Pool
- Dam- och herrbastu.

Gästrummen samt gemensamhetslokal med kök kan hyras av föreningens medlemmar. Gästrummen är på 32 m² totalt och gemensamhetslokalen är på 80 m².

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Hussvampförsäkring är tecknad hos Anticimex.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att 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 fond för yttre underhåll bör anpassa utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringar av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet kassaflöde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Följande kontroller/besiktningar är utförda under året:

Brandsyn samt genomgång av fastighetens status.
Fuktskada/Generell besiktning av riskfaktorer för fuktskador.
Balkongfronterna.
Takinspektion.
Hissinspektion.
Ventilationsaggregat.
Poolens regleringsutrustning.

Utförare:

Av brandsläckarna: Kullens Brandtjänst (nov) resp styrelsen (jan) av hela fastigheten.
Villaklimat OBM (mars+april) Anticimex (jan).
MIR och styrelsen (mars).
Tocama Consulting (juni).
Inspecta Sweden (juni)/Kone Hissar (juli).
Bi-Vent (mars+okt)
Processing Borgås (nov).

Detta konstaterades vid besiktningarna:

Fortsatt kontroll av både medlemmars brandvarnare och föreningens är nödvändig.
Kontrollen av brandsläckare är viktig då dessa har begränsad livslängd.
Fuktkontroll vid befarat läckage måste ske då fuktskadan kan vara omfattande.
Uppföljning av de åtgärder som påpekats i Anticimex protokoll måste ske så att åtgärderna är gjorda.
Byte av balkongfronterna gjorde också att limträbalkar som var skadade (inte av oaksamhet) byttes ut.
Takinspektion av genomfört taklägningsarbete.
Service av hissen i A-huset utföres två gånger per år.
En mer genomgripande service av ventilationsaggregaten bör göras och därför skedde ett byte av utförare.
Lättare kontroll av poolens status.

Underhållsplanen

Nuvarande omfattar perioden 2009 tom 2019 och förberedelser har gjorts för att under början av 2018 påbörja arbetet med att ta fram en ny och i tid längre plan.

Utfört underhåll/investeringar under året är:

Målning av träklädda ytor på samtliga hus inkl dörrar på B- och C-husen och vid tvättstugorna.
I samband med målningen byttes de träribbor som var skadade och också konstruerades en fukthindrande utformning av träplank vid trappan mellan A- och C-husen.
En gavel på B-huset har lagats och målats.
Efter den vattenskada som uppkom i D-huset har omfattande arbete gjorts att lokalisera, sanera och återställa området.
Investeringar i balkongräcken i aluminium har slutförts.
Arbetet med byte av träribbor samt målning av A-husets balkonger har påbörjats.
Byte av galler på föreningens utelampor har påbörjats.
I vårt gemensamma kök har också den andra spisen bytts ut och komplettering av glas har gjorts.
Nya bastuaggregat har installerats i både dam- och herrbastu.
Vår gemensamma tvättstuga har utökats med ytterligare en tvättmaskin och ny kallmangel.

Utveckling:

De resterande målningsarbeten som är upphandlade kommer att slutföras 2018.
Efter det att den nya underhållsplanen är framtagen kommer en årsplanering med budgeterade åtgärder att tas fram.

2
SK

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 234 725 kr jämfört med föregående år då resultatet var 917 122 kr. Under året förekommer mer kostnader för underhåll.

Investeringen i nya balkongräcken aluminium är slutförd under 2017. Avskrivningstid är 25 år. Kostnaden uppgår till ca 400 000 kr.

Räntekostnaderna är lägre med ca 50 000 kr jämfört med föregående år. Lån har placerats om till lägre ränta. Se not 10.

Kassa o bank uppgår 2017-12-31 till 1 760 717 kr motsvarande saldo 2016-12-31 var 1 309 946 kr.

Ingen avgiftshöjning är planerad för räkenskapsår 2018.

28/1

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma 16 april 2017 (28 röstberättigade medlemmar)

Extrastämma den 18 juli 2017 (27 röstberättigade medlemmar)

- Ändring av stadgarna för ombud och biträde.
- Ändring av stadgarna angående kallelse till stämmomöten.
- Beslut om att hyra motionsredskap.

Styrelse

Ledamöter:

Chatarina Lindgren, ordförande

Lennart Berg, vice ordförande

Siv Karlsson, sekreterare

Alf Karlsson

Olle Thorstensson

Suppleanter:

Eva Ahlfors

Helmut Hentschke

Styrelsen väljs på ett år i taget.

Revisorer:

Anders Johansson, ordinarie, Mazars SET Revisionsbyrå

Bo Mattson, suppleant, Mazars SET Revisionsbyrå

Jan Palmstierna, ordinarie intern

Kurt Rengholt, suppleant intern

Valberedning:

Magnus Torén, sammankallande

Peter Appelros

Erika Johansson

Information och aktiviteter

8 april städdag med efterföljande lunch.

17 juni midsommarfest.

19 augusti kräftskiva.

11 november städdag med efterföljande lunch.

16 december glöggmingel.

En sammanfattning av styrelseprotokollen har skickats ut via mail eller i pappersform.

Information gällande händelser av vikt t ex byggnationer, reparationer, avstängning av vatten skickas på samma sätt.

Information rörande föreningen finns tillgänglig på vår hemsida, vilken uppdateras kontinuerligt.

Mål för verksamheten

Att skötsel och underhåll av fastigheten sker i den omfattning och på det sätt, som krävs för att bibehålla den höga standarden, vilket säkerställer föreningens (vårt) gemensamma värde och också det trevliga boendet som är Bella Vista.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Fg år var det 5 överlåtelse.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 69 (med detta avses ägare för lägenheterna dvs de som står skrivna på köpeavtalet), varav 43 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

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

Nya medlemmar detta år är:

Lgh 3 Marie Louise och Niklas Plym Forshell

Lgh15 Ann och Johan Lundborg

Lgh 22 Lena Jönsson Hultman och Johan Hultman

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 534	3 548	3 521	3 400
Resultat efter finansiella poster (tkr)	235	917	442	-314
Soliditet (%)	23 %	22 %	20 %	19 %
Årsavgift (kr/kvm)	780	780	791	799
Lån (kr/kvm)	7 116	7 194	7 521	7 605

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 158 163	2 500 000	3 021 556	1 066 831	917 122
Disposition enligt stämmobeslut				917 122	-917 122
Disposition 2016 yttre underhåll			-11 851	11 851	
Till fond för yttre underhåll			286 100	-286 100	
Årets resultat					234 725
Vid årets slut	1 158 163	2 500 000	3 295 805	1 709 704	234 725

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Årets resultat	234 725,00
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 709 704,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 100,02
Summa balanserat resultat	1 658 328,98

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkta 551 356,00

Att i ny räkning överförs

2 209 684,98

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 533 998	3 547 826
Övriga rörelseintäkter		134 157	22 141
Summa rörelsens intäkter		3 668 155	3 569 967
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 340 357	-1 034 010
Planerat underhåll		-551 356	-11 851
Övriga externa kostnader	3	-125 626	-128 114
Personalkostnader och arvoden	4	-47 167	-38 963
Avskrivningar		-912 953	-931 265
Summa rörelsens kostnader		-2 977 459	-2 144 203
Rörelseresultat		690 696	1 425 764
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 983	-508 904
Summa finansiella poster		-455 971	-508 642
Resultat efter finansiella poster		234 725	917 122
Årets resultat		234 725	917 122

2 sic

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 666 537	37 174 910
Pågående nyanläggningar	6	-	382 500
Inventarier, verktyg och installationer	7	21 800	-
Summa materiella anläggningstillgångar		36 688 337	37 557 410
Summa anläggningstillgångar		36 688 337	37 557 410
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager, förnödenheter mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		17 532	17 532
		17 532	17 532
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 408	-
Aktuell skattefordran		12 973	14 101
Övriga fordringar		21 586	22 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 733	42 382
Summa kortfristiga fordringar		76 700	78 697
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	600 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>	9	1 760 717	1 309 946
Summa omsättningstillgångar		2 454 949	2 006 175
SUMMA TILLGÅNGAR		39 143 286	39 563 585

2 sk

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 158 163	1 158 163
Kapitaltillskott		2 500 000	2 500 000
Fond för yttre underhåll		3 295 805	3 021 556
Summa bundet eget kapital		6 953 968	6 679 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 709 704	1 066 831
Årets resultat		234 725	917 122
Summa fritt eget kapital		1 944 429	1 983 953
Summa eget kapital		8 898 397	8 663 672
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	29 370 904	29 768 404
Summa långfristiga skulder		29 370 904	29 768 404
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	380 000	310 000
Leverantörsskulder		78 936	296 968
Övriga skulder		-	673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		415 049	523 868
Summa kortfristiga skulder		873 985	1 131 509
Summa skulder		30 244 889	30 899 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 143 286	39 563 585

2 sik

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	234 725	917 122
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	912 953	931 265
	<u>1 147 678</u>	<u>1 848 387</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 147 678	1 848 387
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 997	-41 473
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-327 524	416 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	822 151	2 223 468
Investeringsverksamheten		
Maskiner/inventarier, mangel	-27 250	-
Om/tillbyggnad (takåtgärder)	-	-977 892
Investeringar balkongräcken	-16 630	-382 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 880	-1 360 392
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-327 500	-810 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-327 500	-810 000
Årets kassaflöde	450 771	53 076
Likvida medel vid årets början	1 309 946	1 256 870
Likvida medel vid årets slut	1 760 717	1 309 946

g sk 1

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,27 %
- Maskiner och inventarier	20 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 261 444	3 261 444
Övriga avgifter bredband	135 144	135 144
Hyror	137 410	151 238
	<u>3 533 998</u>	<u>3 547 826</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	134 157	22 141
	<u>134 157</u>	<u>22 141</u>
Summa	3 668 155	3 569 967

Hyror avser intäkter från parkering, gästlägenhet och gemensamhetslokal. I övriga intäkter ingår bl.a. försäkringsersättningar. Kostnader för försäkringsärendena finns redovisade som löpande underhåll.

Not 2 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
EI	273 682	294 589
Vatten	114 776	78 400
Renhållning	52 907	53 475
Löpande underhåll	516 693	236 636
Fastighetservice	147 060	166 044
Fastighetsförsäkring	46 395	39 079
Tele- och datakommunikation	131 604	109 675
Fastighetsavgift/-skatt	57 240	56 112
Summa	1 340 357	1 034 010

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för bostadsbyggnaden och tillhörande bostadsmark. För lokaldelen är det 1 % av taxeringsvärdet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kreditupplysning	400	-
Kontorsmaterial	226	345
Förvaltningskostnader	85 395	75 843
Arvode extern revisor	28 125	45 625
Föreningsverksamhet/medlemsavgift	11 480	6 301
Summa	125 626	128 114

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	30 750	40 000
Föreningsvald revisor	4 297	5 000
Sociala kostnader	12 120	-6 037
Summa	47 167	38 963

Föreningen har inte haft någon anställd. 2016: Sociala avgifter blev lägre än vad som tidigare hade reserverats därav positiv post i 2016 års bokslut.

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	39 737 507	38 759 615
Årets investeringar	399 130	977 892
Årets avyttringar/utrangeringar	-87 121	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 049 516	39 737 507
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 579 662	-3 648 397
Årets avskrivningar	-907 503	-931 265
Årets återföring avskrivningar	87 121	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 400 044	-4 579 662
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 017 065	2 017 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 017 065	2 017 065
Utgående redovisat värde	36 666 537	37 174 910
varav byggnader	34 649 472	35 157 845
varav mark	2 017 065	2 017 065

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	17 600 000	3 847 000	21 447 000
Hyreshus lokaler	74 000	10 000	84 000
Summa	17 674 000	3 857 000	21 531 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	382 500	
Årets anskaffningar, balkongräcken	16 630	382 500
Överfört till byggnader	-399 130	
Vid årets slut	-	382 500

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	131 321	131 321
Årets anskaffningar, mangel	27 250	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 571	131 321
Ingående ackumulerade avskrivningar	-131 321	-131 321
Årets avskrivningar	-5 450	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 771	-131 321
Utgående redovisat värde	21 800	-

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Robur	600 000	600 000
Summa	600 000	600 000

Marknadsvärde per 2017-12-31 är 672 826 kr.

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	1 321 588	855 378
Swedbank	439 129	454 568
Summa	1 760 717	1 309 946

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	1,37 %	2020-08-25	2020-08-25	6 573 282	6 623 282
Swedbank	1,42 %	2020-09-25	2020-09-25	5 760 000	5 790 000
Swedbank	1,42 %	2020-09-25	2020-09-25	9 128 414	9 248 414
Swedbank	2,16 %	2017-08-25	2017-08-25	-	8 416 708
Stadshypotek	1,19 %	2021-09-01	2021-09-01	8 289 208	-
Summa				29 750 904	30 078 404
varav kortfristig del				380 000	310 000
varav långfristig del				29 370 904	29 768 404

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut till ca 28 Mkr.


Ställda säkerheter till kreditinstitut


	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	45 450 000	45 450 000
Varav obelånade	-5 681 000	-5 681 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	39 769 000	39 769 000

sk

Underskrifter

Mölle, 26-2-2018.


Chatarina Lindgren


EVA AHUFORS
"Stäuföreträdande"
för Lennart Berg


Siv Karlsson


Alf Karlsson


Olle Thorstensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 - 3 -2018.


Anders Johansson
Auktoriserad revisor


Jan Palmstierna
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bella Vista i Mölle
Org. nr 716407-0539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bella Vista i Mölle för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Intern revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 våra 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

Intern revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bella Vista i Mölle för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Bella Vista i Mölle enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg 8 mars 2018


Anders Johansson
Auktoriserad revisor


Jan Palmsticma
Intern revisor