

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Värnhem 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten Allmänt om verksamheten | 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.

- 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 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen Nadja Pernilla Lindblad Pontus Mattias Nyman Edit Eva Maria Blomstrand Nebojsa

Boban Alma Westfahl

Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot

flyttat november 17

Johanna Ericson Fredrik Anders Niklas Fyhr Johansen Jonas Tobias Hilmersson Gren

Suppleant Suppleant Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Edit Eva Maria Blomstrand, Nebojsa Boban, Johanna Ericson, Fredrik Anders Niklas Fyhr Johansen, Jonas Tobias Hilmersson Gren, Nadja Pernilla Lindblad, Pontus Mattias Nyman och Alma Westfahl.

Styrelsen har under året avhållit 22 protokollförda sammanträden.

Revisor Erik Mauritzon

Ordinarie Extern

Sida 1 av 15

Brf Värnhem 1 769611-9465

Valberedning Daniel Mattsson Arian Ratkoceri

Sammanställande

Stämmor Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-27. Extra föreningsstämma hölls 2017-09-19. Val av nya stadgar.

Fastighetsfakta Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning Värnhem 1

Förvärv 2007

Säte Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 478 m², varav 3 815 m² utgör lägenhetsyta och 663 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

23

23

19

18

0

0

1 rok

2 rok

3 rok

4 rok

5 rok

>5 rok

Verksamhet i lokalerna Tobak- och spelbutik Värnhems cyklar Värnhems falafel Chaplin grill Värnhems pizzeria Afrikansk affär

Yta 75 m2 328 m2 55 m2 76 m2 65 m2 64 m2

Löptid 2018-11-30 2019-12-31 2019-09-30 2018-11-30 2019-09-30 2020-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen Tobak

Kommentar Har ökat sin butiksyta till 75 kvm under 2016 Har ökat sin butiksyta till 76 kvm under 2016

Chaplin grill

Sida 2 av 15

Brf Värnhem 1 769611-9465

Teknisk status Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

År

Kommentar genomförd i januari -17 Ny tvättmaskin Nytt torkskåp till tvättstugan Nya hängrännor Plåtbyte samt målning

Utfört underhåll OVK Ny tvättmaskin Nytt torkskåp Underhåll av takrännor Byte av plåttak Installation av bredband Ownit Sotning av ventilationskanaler Renovering tvättstuga Renovering av soprum Byte av dagvattenpumpar källare Spolning av avloppsstammar Elstambyte Rörstambyte Nyinstallation hiss Renovering av balkonger Omputsning av fasad

2017 2014 2013 2012 - 2014 2012 - 2014 2011 - 2012 2010 2007 2007 2007 2007 1985 - 1986 1985 - 1986 1985 1985 1985 1985

Totalrenovering

Två nya pumpar installerade

Lundavägen samt Östervärnsg. 2B

År

Kommentar

Planerat underhåll Nya innergårdsportar Nytt låssystem, porttelefoner och tvättbokningssystem Nya ytterportar i ek

2018 2018

2018

beställt november 2017

Förvaltning Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

[Avtal Ekonomisk förvaltning](#)

[Leverantör SBC AB](#)

Sida 3 av 15

Brf Värnhem 1 769611-9465

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2017

2016

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

5 107 768

4 884 222

INBETALNINGAR Rörelseintäkter Finansiella intäkter Minskning kortfristiga fordringar
Medlemsinsatser

3 819 414

-402

3734 443

540

105 3 525 000 7 260 088

1 745 000 5 564 012

UTBETALNINGAR Rörelsekostnader exkl avskrivningar Finansiella
kostnader Ökning av kortfristiga fordringar Minskning av långfristiga skulder
Minskning av kortfristiga skulder

1 821 328 439 989

12 545 2 177 780

65 566 4 517 208

1 552 920 1 020 622

0 4 252 780

210 220 7 036 542

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

6 154 572

5 107 768

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 046 804

223 546

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

Fördelning av intäkter och kostnader

	Övriga intäkter
3%	
	Kapitalkostnader
16%	
Reparationer	
Periodiskt 2%	
underhåll	
7%	
Årsavgifter	
59%	
	Avskrivningar 19%
	Taxebundna kostnader
27%	
	Hyror 38%
og	
Övrig drift	
24%	
	Fastighetsavgift 5%

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.

on these

Brf Värnhem 1 769611-9465

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Stämman röstade under föregående ordinarie årsstämma att en särskild granskning av två tidigare styrelseledamöter skulle vidtas. Denna påbörjades under 2017 och pågår fortfarande.
- * | februari övergick en hyresrätt till bostadsrätt i samband med att hyresgäst sa upp sitt hyreskontrakt och styrelsen sålde lägenheten. Föreningen har därmed endast 2 lägenheter som är hyresrätter.
- * Avtal tecknades med Hagtorn fastighetsförvaltning avseende fastighetsskötsel och trappstädning samt renhållning av gården med början 1 april 2017.
- * Extra föreningsstämma hölls i september där nya stadgar beslutades. Stadgarna gäller från och med 2018 års föreningsstämma.
- * Bygglov för nya portar lämnades in under sommaren och godkändes senare. Beställning av nya ekportar ut mot gatorna gjordes i slutet av året.

Medlemsinformation Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelser under året: 12 st Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64 Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 20 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

2017

657 1 373 10 944

Flerårsöversikt Nyckeltal Årsavgift/m² bostadsrättsyta Hyror/m² hyresrättsyta Lån/m² bostadsrättsyta Elkostnad/m² totalyta Värmekostnad/m² totalyta Vattenkostnad/m² totalyta Kapitalkostnader/m² totalyta Soliditet (%) Resultat efter finansiella poster (tkr) Nettoomsättning (tkr)

2016

646 1 337 11 578

20

2015

585 1 682 12 321

18 107

2014

629 1 238 14 499

2

20 84

105

105 25

27

26

228

260

345

26 98

60 1 024 3 813

57

628 3 734

53 717 3 808

52 -882 3 754

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 815 m2 bostäder och 663 m2 lokaler.

Sida 5 av 15

Brf Värnhem 1 769611-9465

Förändringar eget kapital

Disposition av

föregående

års resultat enl stämmans

beslut

Belopp vid årets utgång

Förändring under året

Belopp vid årets ingång

Bundet eget kapital Inbetalda insatser Upplåtelseavgifter Fond för yttre underhåll S:a bundet eget kapital

52 396 124 3 280 868 2 517 777 58 194 769

1 070 714 674 286

456 350 2 201 350

0000

51 325 410 2606 582 2061 427 55 993 419

Fritt eget kapital Balanserat resultat Årets resultat S:a ansamlad förlust

-1 487 000 1 024 066 -462 934

-456 350 1 024 066

567 716

627 812 -627 812

-1 658 462

627 812 -1 030 650

o

S:a eget kapital

57 731 835

2 769 066

o

54 962 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar summa balanserat resultat

1 024 066 -1 030 649

-456 350 -462 933

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

198 098 -264 835

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

Sida 6 av 15

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2017

2016

RÖRELSEINTÄKTER Nettoomsättning Övriga rörelseintäkter Summa
rörelseintäkter

Not 2 Not 3

3813 459

5 955 3 819 414

3 734 368

75 3 734 443

+

RÖRELSEKOSTNADER Driftkostnader Övriga externa kostnader Personalkostnader
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar Summa rörelsekostnader

Not 4 Not 5 Not 6 Not 7

-1 474 085 -269 371

-77 872 -533 629

-1 199 289 -299 528

-54 103 -533 629

+

-2 354 957

-2 086 549

RÖRELSERESULTAT

1 464 457

1 647 894

540

FINANSIELLA POSTER Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Räntekostnader och liknande resultatposter Summa finansiella poster

-402 -439 989 -440 391

-1 020 622 - 1 020 082

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 024 066

627 812

ÅRETS RESULTAT

1 024 066

627 812

Sida 7 av 15

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2017-12-31

2016-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR Materiella anläggningstillgångar Byggnader och mark

Not 8 Maskiner och inventarier

Not 9 Summa materiella

anläggningstillgångar

89 839 944

22 090 89 862 034

90 363 589

32 073 90 395 663

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

89 862 034

90 395 663

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR Kortfristiga fordringar Avgifts- och hyresfordringar

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Summa kortfristiga fordringar

Not 10

8 520 4273 760 4 282 280

8 460 3 216 931 3 225 391

KASSA OCH BANK Kassa och bank Summa kassa och bank

2013 893 2013 893

2011 433 2011 433

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

6 296 173

5 236 824

SUMMA TILLGÅNGAR

96 158 207

95 632 487

Sida 8 av 15

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL Bundet eget kapital Medlemsinsatser Fond för yttre underhåll Summa bundet eget kapital

Not 11

55 676 992 2517 777 58 194 769

53 931 992 2061 427 55 993 419

Fritt eget kapital Balanserat resultat Årets resultat Summa fritt eget kapital

-1 487 000 1 024 066 -462 934

-1 658 462

627 812 -1030 650

SUMMA EGET KAPITAL

57 731 835

54 962 769

LÅNGFRISTIGA SKULDER Skulder till kreditinstitut Summa långfristiga skulder

Not 12,13

16 004 575 16 004 575

39 092 375 39 092 375

Not 12,13

21 587 800

677 780

KORTFRISTIGA SKULDER Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder Skatteskulder Övriga skulder Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Summa kortfristiga skulder

159 052 266 395 63 924 344 626

129 588 252 285

83 936 433 754

Not 14

22 421 797

1 577 343

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 158 207

95 632 487

Sida 9 av 15

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 Byggnader

	2017 120 år
30 år 5-10 år	
	2016 120 år
30 år 5-10 år	

Tak

Inventarier

Not 2

NETTOOMSÄTTNING

2017

2016

Årsavgifter Hyror bostäder Hyror lokaler momspliktiga Kabel-TV intäkter
Bredbandsintäkter Avgiftsreduktion självförvaltning Hyresrabatt Värmeintäkter
Öresutjämning

2 258 261

182 888 1 248 649

51 663 80 310

-6 300 -60 000 57 999

-9 3 813 459

2 218 000

250 555 1 144 366

63 136 100 220 -39 900 -60 000 57 999

-8

3 734 368

Not 3

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

2017

2016

Övriga intäkter

73

5 955 5 955

75

Sida 10 av 15

Brf Värnhem 1 769611-9465

Not 4

DRIFTKOSTNADER

2017

2016

60 328 7374

o

4 966

Fastighetskostnader Fastighetsskötsel entreprenad Fastighetsskötsel beställning
Städning enligt beställning OVK Obl. Ventilationskontroll Hissbesiktning Gemensamma
utrymmen Sophantering Gård Serviceavtal Förbrukningsmateriel

19 703 8 107 4 826 1 022

6192 2 672

o

10 926 16 529 128 815

955 13 904

4 861 33 551

6 685

1 357 3149 6 171

0 8556 3 656

Reparationer Lokaler Tvättstuga Källare Entré/trapphus Lås VVS
Värmeanläggning/undercentral Elinstallationer Tele/TV/Kabel-
TV/porttelefon Hiss Fönster Skador/klotter/skadegörelse Vattenskada

o

2 324 7 818 56 937 2635 2359 2457 3 775 3 662 16 765

NNM

19 558

0 15 452 13 964 71 862

105 417

Periodiskt underhåll Entré/trapphus Lås Elinstallationer

oo

163 925 11 829 22 344 198 098

Taxebundna kostnader

Värme Vatten Sophämtning/renhållning

98 737 471 066 116 810

59 826 746 440

89 647 469 972 113 652

59 894 733 165

Övriga driftkostnader Försäkring Kabel-TV Bredband

75 320 37 460 81 835 194 615

72 430 40 480 82 107 195 016

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

134 255

132 140

TOTALT DRIFTKOSTNADER

1 474 085

1 199 289

Sida 11 av 15

Brf Värnhem 1 769611-9465

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2017

2016

Tele- och datakommunikation Juridiska åtgärder Revisionsarvode extern revisor
Föreningskostnader Styrelseomkostnader Studieverksamhet Förvaltningsarvode
Administration Korttidsinventarier Konsultarvode Bostadsrätterna Sverige Ek För

1 953 46 571 15 791 12 775

0 1 093 89 930 16 830

0 78 768

5 660 269 371

3 752

0 86 218 32 619 134

0 87 604 6 209 2 131 69 541 11 320 299 528

Not 6

PERSONALKOSTNADER

2017

2016

Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått Styrelse och internrevisor Sociala kostnader

59 502 18 370 77 872

44.400

9 703 54 103

Not 7

AVSKRIVNINGAR

2017

2016

Byggnad Förbättringar Inventarier

485 277 38 368

9 984 533 629

485 277 38 368

9 984 533 629

Sida 12 av 15

Brf Värnhem 1 769611-9465

Not 8

BYGGNADER OCH MARK

2017-12-31

2016-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden Vid årets början Utgående anskaffningsvärde

93 204 037 93 204 037

93 204 037 93 204 037

Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början Årets avskrivningar enligt plan Utgående avskrivning enligt plan

-2 840 448

-523 645 -3 364 093

-2 316 803

-523 645 -2 840 448

Planenligt restvärde vid årets slut | restvärdet vid årets slut ingår mark med

89 839 944 35 963 200

90 363 589 35 963 200

Taxeringsvärde Taxeringsvärde byggnad Taxeringsvärde mark

39 600 000 20 108 000 59 708 000

39 600 000 20 108 000 59 708 000

Uppdelning av taxeringsvärde Bostäder Lokaler

52 200 000

7 508 000 59 708 000

52 200 000

7 508 000 59 708 000

Not 9

MASKINER OCH INVENTARIER

2017-12-31

2016-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden Vid årets början Utgående anskaffningsvärde

90 701 90 701

90 701 90 701

Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början Årets avskrivningar enligt plan Utgående ack. avskrivningar enligt plan

-58 628

-9 984 -68 612

-48 644

-9 984 -58 628

Redovisat restvärde vid årets slut

22 089

32 073

Not 10

ÖVRIGA FORDRINGAR

2017-12-31

2016-12-31

Skattekonto Klientmedel hos SBC

133 081 4.140 679 4 273 760

120 596 3 096 335 3 216 931

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2017-12-31

2016-12-31

2 061 427

456 350

Vid årets början Reservering enligt stadgar lansspråktagande enligt stämmobeslut Vid årets slut

1 651 157 456 350

-46 080 2061 427

2 517 777

Sida 13 av 15

Brf Värnhem 1 769611-9465

Not 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntesats

2017-12-31 SBAB

1,510 % SBAB

0,690 % SBAB

0,680 % SBAB

1,090 % SBAB

1,280 % Summa skulder till kreditinstitut

Belopp 2017-12-31 6 704 575 4 925 000 7 475 300 9 187 500 9 300 000 37 592 375

Belopp 2016-12-31

6 912 475 6 425 000 7 695 180 9 437 500 9 300 000 39 770 155

Villkorsändringsdag

2021-01-21 2018-02-15 2018-11-19 2018-11-19 2019-11-19

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-21 587 800 16 004 575

-677 780 39 092 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 203 475 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar Eventualförplikelser

49 300 000

inga

49 300 000

inga

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31

2016-12-31

00

Arvoden Sociala avgifter Ränta Avgifter och hyror Sophämtning/renhållning

21 400 6724 68 839 246 582

1 081 344 626

130 518 303 236

0

433 754

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- * I februari 2018 har nya portar av ek till entréerna mot gatorna bytts ut.
- * Låssystemet kommer att bytas ut mot taggar, både i de yttre portarna och på innergårdsportarna. I samband med detta kommer även nytt porttelefonsystem liksom elektronisk bokning av tvättstugan installeras.
- * Nya innergårdsdörrar kommer att beställas och installeras under våren 2018.

Sida 14 av 15

Brf Värnhem 1 769611-9465

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 10 15

2018

Nadja Pernilla Lindblad Ordförande

Pontus Mattias Nyman Sekreterare

Edit Eva Maria Blomstrand Ledamot

Encora

Nebojsa Boban

Ledamot

vir

16, p - 2018

Min revisionsberättelse har lämnats den Ernst & Young MB nin

Erik Mauritzon

Extern revisor

Sida 15 av 15

Revisionsberättelse Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Värnhem 1, org.nr 769611-9465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden Vi har utfört en revision av bostadsrättsföreningen för år 2017.

årsredovisningen

för

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

identifierar och bedömer vi 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. 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Grund för uttalanden Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller

några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar. Vi drar en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

utvärderar vi 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.

Revisorns ansvar Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Värnhem 1 för år 2017. samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Malmö den 's-2018 Ernst & Young AB

m Erik Mauritzson Auktoriserad revisor

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

på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, års

redovisningslagen 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.

2 (2)

A member firm of Ernst & Young Global Limited