

Bostadsrättsföreningen Skorpionen

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Skorpionen
716408-8853
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skorpionen, 716408-8853, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>			<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Per Hederström		Ordförande	2019
Jan Leman		Ledamot	2019
Lars Hammarlund		Ledamot	2019
Johan Hervéus		Ledamot	2019
Erika Ströberg		Ledamot	2019
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Fredrik Garnej		Suppleant	2019
Alexandra Dejmendal Haglund		Suppleant	2019
Johan Fagerström		Suppleant	2019
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Jörgen Nilsson	KPMG	Auktoriserad revisor	
<u>Valberedning</u>			
Lennart Almér			

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 7:12 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1903. Fastighetens adress är Kastellgatan 6 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
5	6	11

Total tomtarea:	646 kvm
Total bostadsarea:	1589 kvm
Total lokalarea:	118 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Producentbyrå Göteborg EF	84 kvm
Hans Malm	34 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2009-05-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bo Söderström
Com Hem
Com Hem
Abaco
E.ON
Göteborg Energi
Anticimex
Kone

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Serviceavtal hissar

71

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 88 008 kr och planerat underhåll för 101 111 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-09-22 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 250 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 146 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Nyinstallation balkonger mot innegården	2017
Renovering gårdstrappa	2017
Målning av fönster i lokalen	2016
Målning av balkongstag Kastellgatan 6	2016
Muren mot Kastellgatan 8	2015
Byte av säkerhetsdörrar	2015
Relining av avlopp	2014
Ny port & innerdörrar	2012-2013
El i stup & hängrännor	2011
Byte av fönster	2008
Ventilation	2007
Målning av trapphus	2007
Byte av värmeanläggning	2006
Gårdsrenovering	2003-2004
Omputsning av fasad	1998
Rörstambyte	1984
Elstambyte	1984
Nyinstallation hiss	1984

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2018, samt extra föreningsstämma 6 mars 2018. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2019 är oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 034	1 022	1 089	999
Resultat efter finansiella poster	-98	-67	-117	-696
Förändring av underhållsfond	149	152	64	-304
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	78	-218	-181	-600
Soliditet %	37	37	25	29
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	560	560	560	560
Driftskostnad, kr / kvm	263	276	284	255
Ränta, kr / kvm	42	42	54	75
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	146	144	78	56
Lån, kr / kvm	3 896	3 896	4 162	4 162
Snittränta (%)	1,08	1,08	1,30	1,80

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 257 958	519 492	-3 632 580	-66 622
Disposition enligt föreningsstämma			-66 622	66 622
Avsättning till underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-101 111	101 111	
Årets resultat				-98 228
Vid årets slut	7 257 958	668 381	-3 848 091	-98 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 699 202
Årets resultat före fondförändring	-98 228
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 111
Summa över/underskott	-3 946 319

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-3 946 319

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

7

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 027 320	1 009 036
Övriga rörelseintäkter	3	6 797	13 241
Summa rörelseintäkter		1 034 117	1 022 277
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-638 094	-597 098
Övriga externa kostnader	7	-65 079	-76 075
Personalkostnader	8	-31 951	-26 740
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-325 465	-317 169
Summa rörelsekostnader		-1 060 589	-1 017 082
Rörelseresultat		-26 472	5 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 823	-71 847
Summa finansiella poster		-71 756	-71 817
Resultat efter finansiella poster		-98 228	-66 622
Årets resultat		-98 228	-66 622

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	9 743 842	10 069 307
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 743 842	10 069 307
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		9 746 342	10 071 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 912	11 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 832	18 635
Summa kortfristiga fordringar		43 744	30 546
Kassa och bank	13	1 022 101	828 589
Summa omsättningstillgångar		1 065 845	859 135
SUMMA TILLGÅNGAR		10 812 187	10 930 942

↗

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 257 958	7 257 958
Underhållsfond		668 381	519 492
Summa bundet eget kapital		7 926 339	7 777 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 848 091	-3 632 580
Årets resultat		-98 228	-66 622
Summa fritt eget kapital		-3 946 319	-3 699 202
Summa eget kapital		3 980 020	4 078 248
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	6 650 331	6 650 331
Övriga långfristiga skulder		21 129	21 129
Summa långfristiga skulder		6 671 460	6 671 460
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		24 024	29 364
Skatteskulder		1 221	3 444
Övriga skulder		14 451	12 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	121 011	136 387
Summa kortfristiga skulder		160 707	181 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 812 187	10 930 942

2

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-26 470	5 195
Avskrivningar	325 465	317 169
	298 995	322 364
Erhållen ränta	67	30
Erlagd ränta	-71 825	-71 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	227 237	250 547
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-13 198	1 606
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-20 526	-1 308 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 513	-1 056 233
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets kapitaltillskott	-	1 256 740
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 231 739
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	25 001
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-450 000
Årets kassaflöde	193 513	-1 481 232
Likvida medel vid årets början	828 588	2 309 821
Likvida medel vid årets slut	1 022 101	828 589

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

r

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	70 år
Balkonger	50 år
Markanläggningar	40 år
Soprum/sophus	20 år
Fönster	20 år
Värmeanläggning	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	888 540	888 541
Hyror lokaler	129 204	114 168
Övriga objekt	9 576	6 327
Summa	1 027 320	1 009 036

JK

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Debiterad fastighetsskatt	-	2 037
Överlåtelseavgifter	1 138	5 575
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 032	1 492
Övriga intäkter	2 627	4 137
Summa	6 797	13 241

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 489	5 434
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	500
Övrigt, gemensamma utrymmen	22 275	-
VA & sanitet, installationer	16 695	-
Värme, installationer	18 393	-
Ventilation, installationer	10 519	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 174	495
Hiss	-	1 740
Huskropp	5 969	9 348
Vattenskador	8 494	-
Klottersanering	-	2 380
Summa	88 008	19 897

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	28 925	12 095
Värme, installationer	72 186	-
Huskropp, övrigt	-	93 231
Summa	101 111	105 326

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	38 844	38 360
Teknisk förvaltning	24 900	24 120
Fastighetsförvaltning utöver avtal	4 684	5 025
Städning	23 442	22 975
Besiktningkostnader	2 471	27 254
Gångbanerenshållning	2 007	1 974
Snöröjning	3 275	7 281
Serviceavtal	5 314	4 921
Förbrukningsmaterial	-	1 866
El	20 220	20 764
Uppvärmning	155 302	145 455
Vatten och avlopp	52 418	51 048
Avfallshantering	46 213	51 166
Försäkringar	10 700	11 031
Systematiskt brandskyddsarbete	5 784	5 573
Kabel-TV	-	16 026
Internet	-	37 036
Kommunikationskostnader	53 401	-
Summa	448 975	471 875

n

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 975
Tele och post	1 320	1 320
Ekonomisk förvaltning	41 880	41 760
Övriga förvaltningskostnader	6 974	8 929
Revision	12 750	12 375
Bankkostnader	465	1 250
Övriga externa tjänster	-	6 115
Övriga externa kostnader	1 690	1 351
Summa	65 079	76 075

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	25 000	21 000
Summa	25 000	21 000
Sociala avgifter	6 951	5 740
Summa	31 951	26 740

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	315 744	307 448
Markanläggningar	9 721	9 721
Summa	325 465	317 169

↗

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 692 307	12 448 068
-Mark	2 002 230	2 002 230
-Markanläggningar	453 835	453 835
-Pågående nyanläggningar	-	12 500
	<u>16 148 372</u>	<u>14 916 633</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 244 239
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-12 500
	<u>-</u>	<u>1 231 739</u>
Utgående anskaffningsvärden	16 148 372	16 148 372
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 790 484	-5 483 036
-Markanläggningar	-288 581	-278 860
	<u>-6 079 065</u>	<u>-5 761 896</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-315 744	-307 448
-Årets avskrivning på markanläggning	-9 721	-9 721
	<u>-325 465</u>	<u>-317 169</u>
Utgående avskrivningar	-6 404 530	-6 079 065
 Redovisat värde	9 743 842	10 069 307
 <i>Varav</i>		
Byggnader	7 586 079	7 901 823
Mark	2 002 230	2 002 230
Markanläggningar	155 533	165 254
 Taxeringsvärden		
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	943 000	943 000
Totalt taxeringsvärde	44 143 000	44 143 000
<i>Varav byggnader</i>	18 803 000	18 803 000

n

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	67 800	67 800
	<u>67 800</u>	<u>67 800</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>67 800</u>	<u>67 800</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-67 800	-67 800
	<u>-67 800</u>	<u>-67 800</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-67 800</u>	<u>-67 800</u>
Utgående avskrivningar	-67 800	-67 800
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	31 832	18 635
	<u>31 832</u>	<u>18 635</u>

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 022 101	828 589
	<u>1 022 101</u>	<u>828 589</u>

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 650 331	6 650 331
	<u>6 650 331</u>	<u>6 650 331</u>

7

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	6 650 331	6 650 331
Summa	6 650 331	6 650 331

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,08 %	2020-06-01	1 838 437	-	-	1 838 437
Stadshypotek	1,08 %	2020-06-01	1 258 000	-	-	1 258 000
Stadshypotek	1,08 %	2019-06-01	900 000	-	-	900 000
Stadshypotek	1,08 %	2019-06-01	557 457	-	-	557 457
Stadshypotek	1,08 %	2019-06-01	700 000	-	-	700 000
Stadshypotek	1,08 %	2019-06-30	1 396 437	-	-	1 396 437
			6 650 331	-	-	6 650 331

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	4 479	4 479
Förutbetalda intäkter	71 456	86 779
Upplupna driftskostnader	45 076	45 129
	121 011	136 387

R

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 025 000	8 025 000
Summa ställda säkerheter	8 025 000	8 025 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

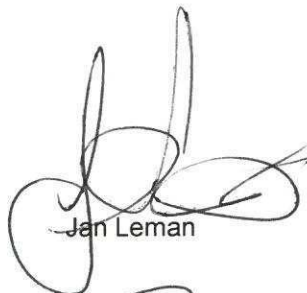
Göteborg, 2019-05-12



Per Hederström



Lars Hammarlund



Jan Leman



Johan Herveus

Johan Fagerström (Suppleant för Erika Ströberg)



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skorpionen, org. nr 716408-8853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skorpionen för år 2018.

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 2018 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi 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 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 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.
- 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.

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.

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 Skorpionen för år 2018 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

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

Göteborg 2019-05-13

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

