

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kallblodet

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Christer Brevell	Ledamot
Kent Anders Lennart Fernkvist	Ledamot
Irene Elisabeth Johansson	Ledamot
Jan Gunnar Nam-Joon Tingström	Ledamot

Pavlo Garkaviy	Suppleant
Inger Maria Ilves Ljungberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pavlo Garkaviy, Irene Elisabeth Johansson och Jan Gunnar Nam-Joon Tingström.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer
Göran Abrahamsson	Suppleant Extern	Förenade Revisorer

Valberedning

Johan Lundqvist	Sammanställande
Fredrik Matar	Sammanställande
Amadeus Rabogliatti	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-01. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stallbacken 11	2014	Mölnåls Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburen och via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.

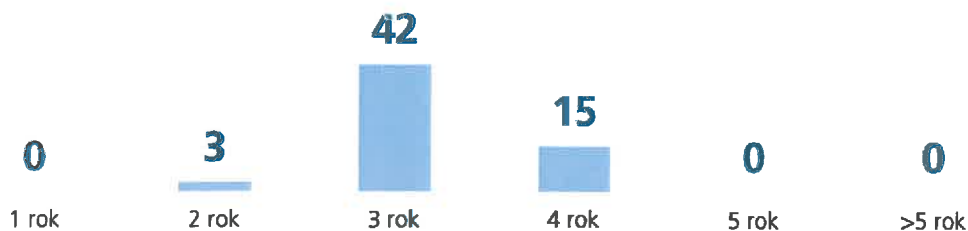
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 948 m², varav 4 608 m² utgör lägenhetsyta och 1 340 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltare	SBC
Teknisk/städ Förvaltare	Esplanad
Gräs och Snö Förvaltare	Frontic
Trädgårds Förvaltare	Gräsligt

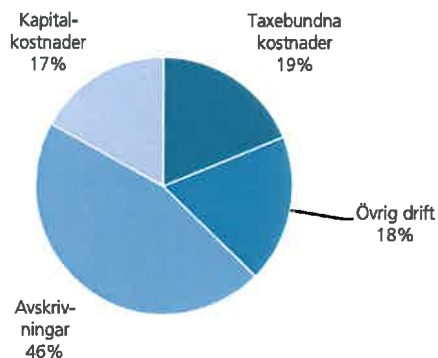
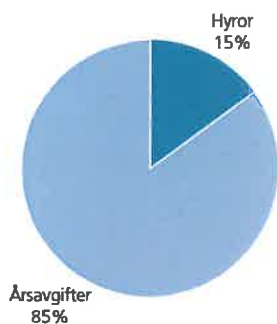
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god solid ekonomi och kommer under 2018 att fördela viss del av överskott till underhållsplanen. Detta kommer att ske i samråd med vår ekonomiska förvaltare SBC för att få till en långsiktig hållbar ekonomisk underhållsplan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 330 990
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	3 795 657
Finansiella intäkter	126
	3 795 784
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 365 779
Finansiella kostnader	612 253
Ökning av kortfristiga fordringar	26 240
Minskning av långfristiga skulder	55 944
Minskning av kortfristiga skulder	152 902
	2 213 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 913 656
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 582 666

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga förändringar angående förvaltning från förra året har gjorts. Föreningen fortsätter 2018 med SBC som ekonomisk förvaltare, Esplanad som teknisk förvaltare och städ, företaget Gräsligt har uppdraget att ta hand om våra rabatter och häckar samt Frontic som klipper gräset och har hand om snöröjning och flisning.

Föreningen har haft två stycken gemensamma städdagar under 2017 där vi boende hjälpt till med olika trädgårds och städ uppgifter. Detta är frivilliga dagar som uppskattas av både vuxna och barn samt att vi kan träffas och få en god grannsamverkan.

Det som utförts angående större underhålls arbete under 2017 är att det centralt bytts ventilationsfilter i våra tre hus E3-E4-E5. Detta utfördes under november 2017.

Styrelsen har med hjälp utav föreningens förvaltare och jurist tagit fram nya uppdaterade stadgar enligt gällande lagstiftning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	699	354
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 123	12 135
Elkostnad/m ² totalyta	18	3
Värmekostnad/m ² totalyta	37	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	5
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	45
Soliditet (%)	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	183	233
Nettoomsättning (tkr)	3 791	1 886

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 608 m² bostäder och 1 340 m² lokaler.

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	117 451 506	0	0	117 451 506
Upplåtelseavgifter	39 153 494	0	0	39 153 494
Fond för yttre underhåll	276 480	217 196	0	59 284
S:a bundet eget kapital	156 881 480	217 196	0	156 664 284
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	15 734	15 734	0	0
Årets resultat	183 302	183 302	-232 930	232 930
S:a fritt eget kapital	199 036	199 036	-232 930	232 930
S:a eget kapital	157 080 516	416 232	-232 930	156 897 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	183 302
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	153 974
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 240
summa balanserat resultat	199 036

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	199 036
----------------------------------	----------------

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	3 790 854	1 886 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 803	24 280
Summa rörelseintäkter		3 795 657	1 910 583
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 047 501	-450 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 831	-139 662
Personalkostnader	Not 6	-56 448	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 634 450	-817 225
Summa rörelsekostnader		-3 000 229	-1 407 874
RÖRELSERESULTAT		795 428	502 709
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	-204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612 253	-269 575
Summa finansiella poster		-612 127	-269 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		183 302	232 930
ÅRETS RESULTAT		183 302	232 930

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	210 048 325
		211 682 775
Summa materiella anläggningstillgångar	210 048 325	211 682 775
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	210 048 325	211 682 775
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 551
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 652 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0
		33 807
Summa kortfristiga fordringar	2 652 923	38 358
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 325 331	2 330 990
Summa kassa och bank	1 325 331	2 330 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 978 254	2 369 348
SUMMA TILLGÅNGAR	214 026 579	214 052 123

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 605 000	156 605 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	276 480	59 284
Summa bundet eget kapital		156 881 480	156 664 284
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 734	0
Årets resultat		183 302	232 930
Summa fritt eget kapital		199 036	232 930
SUMMA EGET KAPITAL		157 080 516	156 897 214
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	55 805 140	55 917 028
Summa långfristiga skulder		55 805 140	55 917 028
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	55 944	0
Leverantörsskulder		785 834	48 710
Övriga skulder		10 954	671 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	288 191	518 112
Summa kortfristiga skulder		1 140 923	1 237 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 026 579	214 052 123

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 220 078	1 630 723
Hyror parkering	0	284 512
Hyror garage	567 573	0
Hysesrabatt	0	-28 932
Avgift andrahandsuthyrning	3 357	0
Öresutjämning	-154	0
	3 790 854	1 886 303

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4 803	24 280
	4 803	24 280

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/lokalvård	0	31 545
	Kabel-TV	0	43 287
	Fastighetskötsel beställning	9 903	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	98 725	0
	Fastighetskötsel gård beställning	2 200	0
	Snöröjning/sandning	26 425	0
	Städning entreprenad	0	0
	Städning enligt beställning	5 991	0
	Hissbesiktning	4 453	0
	Myndighetstillsyn	2 224	0
	Gemensamma utrymmen	2 319	0
	Gård	3 917	0
	Serviceavtal	25 295	0
	Förbrukningsmateriel	4 155	0
	Teleport/hissanläggning	7 875	0
	Fordon	0	0
		193 482	74 832
	Reparationer		
	Serviceavtal	0	13 728
	Bostäder	0	447
	Gemensamma utrymmen	0	18 418
	Installationer	0	4 953
	Fasad	0	821
	Mark/gård/utemiljö	0	6 037
	Entré/trapphus	9 106	0
	Lås	5 885	0
	Ventilation	5 500	0
	Hiss	6 575	0
		27 066	44 404
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	39 500
		0	39 500
	Taxebundna kostnader		
	El	107 555	0
	Värme	223 022	0
	Vatten	268 197	0
	Sophämtning/renhållning	70 811	0
		669 585	0
	Övriga driftkostnader		
	Kabel-TV	108 220	0
	Vatten	0	32 650
	Driftkostnader Bonava	0	242 000
		108 220	274 650
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 047 501	433 386

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Försäkring	49 148	17 601
	Kreditupplysning	3 676	0
	Tele- och datakommunikation	848	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	0
	Föreningskostnader	3 468	26 635
	Fritids- och trivselkostnader	542	0
	Förvaltningsarvode	220 854	101 962
	Administration	8 899	700
	Bankkostnader	0	2 346
	Korttidsinventarier	319	0
	Konsultarvode	2 375	0
	Föreningsavgifter	0	5 900
	Övriga kostnader	0	2 119
		310 979	157 263

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	0
	Sociala kostnader	11 648	0
		56 448	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 634 450	817 225
		1 634 450	817 225

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 500 000	181 254 822
	Nyanskaffningar	0	31 245 178
	Utgående anskaffningsvärde	212 500 000	212 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-817 225	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 634 450	-817 225
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 451 675	-817 225
	Planenligt restvärde vid årets slut	210 048 325	211 682 775
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 055 000	49 055 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 873 000	60 873 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
		72 273 000	72 273 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 400 000	68 400 000
	Lokaler	3 873 000	3 873 000
		72 273 000	72 273 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	64 598	0
	Klientmedel hos SBC	2 588 325	0
		2 652 923	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	12 163
	Kabel-TV	0	21 644
		0	33 807
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	59 284	0
	Reservering enligt stadgar	138 240	59 284
	Reservering enligt stämmobeslut	78 956	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	276 480	59 284

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,980 %	16 783 500	16 783 500	2020-06-30
Handelsbanken	1,410 %	16 699 584	16 755 528	2021-06-30
Handelsbanken	1,080 %	22 378 000	22 378 000	2019-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		55 861 084	55 917 028	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-55 944	0	
		55 805 140	55 917 028	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 581 364 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 945 000	55 945 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	0	284
	Avgifter och hyror	288 191	253 833
	Vatten	0	16 325
	Snöröjning/sandning	0	3 100
	Lås	0	2 570
	Värme	0	242 000
		288 191	518 112

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen skall under Q1-2018 påbörja en underhållsplan gällande föreningens tre hus samt ytor. Underhållsplanen behandlar en långsiktig planering av vad som behöver utföras angående underhåll på våra tre fastigheter samt biytor utomhus och utomhus.

Det har utförts en brand besiktning januari 2018.

Det har utförts en tvåårsbesiktning i mars 2018 utav Bonava och NCC.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 22/3 2018



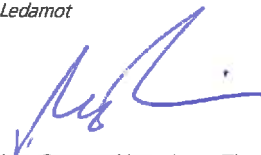
Hans Christer Brevell
Ledamot



Kent Anders Lennart Fernkvist
Ledamot



Irene Elisabeth Johansson
Ledamot



Jan Gunnar Nam-Joon Tingström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2018



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kallblodet
Org.nr. 769627-2686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kallblodet 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.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i 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 Kallblodet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Göteborg den 27 april 2018



Per Gillmert
Auktoriserad revisor