



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Prennelyckan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Prennellyckan

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

Efter inköp av tomten N:r 13 i kvarteret Prennellyckan i staden Lund, uppföra bostadshus och däri upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt för obegränsad tid samt att till utomstående i samma fastighet uthyra bostadslägenheter.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Julianne Ahlesten	Ordförande
Mikael Goldring	Ledamot
Matts Lindberg	Ledamot
Eva Cecilia Tenje Persson	Ledamot
Ingrid Tollgerdt	Ledamot
Nicola Io Presti	Suppleant
Anders Olsson	Suppleant
Lars Tollgerdt Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Elin Norbe	Ordinarie Intern	
Sophia Anna Tenje Persson	Suppleant Intern	

Valberedning

Anders Olsson
Lars Tollgerdth Andersson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2017-04-18. Extra stämma med anledning uppdatering av stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
PRENNELYCKAN 13	1938	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 - 1938 och består av 1 flerbostadshus.

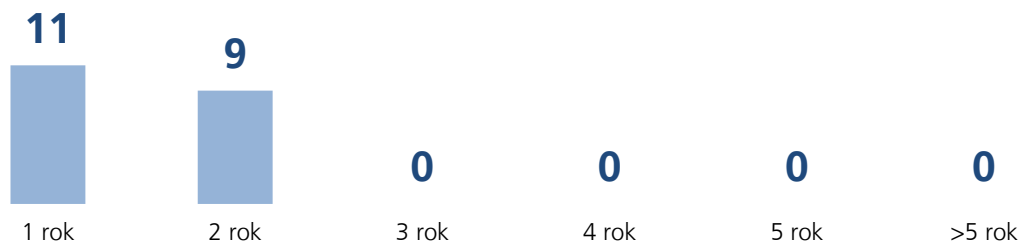
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 965 m², varav 965 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning utsida fönster	2016
Utbyte entrédörrar fram och baksida	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB

Övrig information

Föreningen och styrelsen fungerar mycket bra – varje styrelsemedlem har ett ansvarområde – vi har kontroll på andrahandsuthyrningarna – trädgård och inre gemensamma utrymmen är välskötta.

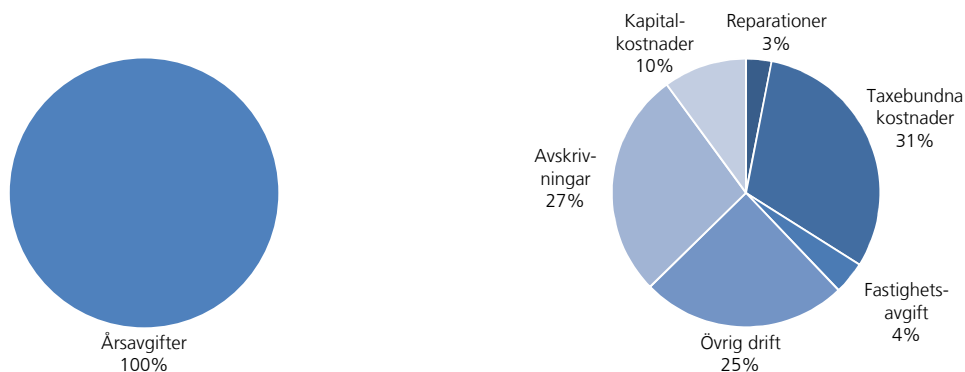
Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen är bra.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	250 478	430 999
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	739 704	718 969
Finansiella intäkter	2	12
Minskning kortfristiga fordringar	27 028	0
Ökning av långfristiga skulder	0	45 208
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 355
	766 734	771 544
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	415 737	661 265
Finansiella kostnader	66 897	70 454
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	193 176
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 170
Minskning av långfristiga skulder	104 792	0
Minskning av kortfristiga skulder	8 591	0
	596 017	952 065
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	421 196	250 478
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	170 717	-180 521

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tagit tag och rensat upp gamla, trasiga och övergivna cyklar runt fasaden.

Postboxar har installerats.

Askfat har köpts in och placerats vid vardera entré.

Nya stadgar, i enlighet med den uppdatering som skett i Bostadsrättslagen, har röstats igenom och registrerats.

Cykelförrådet i källaren fräschades upp och har målats om.

Skånsk trädgårdsservice AB har tagit över skötseln av rabatter och gräsmattan. Rabatterna på framsidan av huset fick ett stort uppsving med nya lavendelbuskar.

Medlemsbrev har delats ut några gånger under året och vi håller på så vis medlemmarna uppdaterade om vad som händer i föreningen.

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts. Allting som genomförs dokumenteras väl och vi håller även hemsidan uppdaterad för att alla ska få ta del av information.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	744	741	837
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 065	5 173	5 126	5 235
Elkostnad/m ² totalyta	23	18	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	138	148	145	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	23	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	73	91	125
Soliditet (%)	8	7	10	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	77	-192	-41	139
Nettoomsättning (tkr)	740	718	715	808

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 965 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 113	0	0	32 113
Fond för yttre underhåll	1 357 481	135 000	-248 485	1 470 966
S:a bundet eget kapital	1 389 594	135 000	-248 485	1 503 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 014 076	-135 000	56 806	-935 882
Årets resultat	76 520	76 520	191 680	-191 680
S:a ansamlad förlust	-937 556	-58 480	248 486	-1 127 561
S:a eget kapital	452 038	76 520	1	375 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	76 520
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-879 077
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 000
summa balanserat resultat	-937 557

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-937 557
----------------------------------	-----------------

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	739 704	718 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	853
Summa rörelseintäkter		739 704	718 969
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-332 783	-548 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 777	-72 398
Personalkostnader	Not 6	-30 177	-40 008
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-180 552	-178 942
Summa rörelsekostnader		-596 288	-840 207
RÖRELSERESULTAT		143 416	-121 238
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 897	-70 454
Summa finansiella poster		-66 895	-70 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		76 520	-191 680
ÅRETS RESULTAT		76 520	-191 680

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	5 037 195	5 217 746
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 037 195	5 217 746
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 037 195	5 217 746
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	429 795	286 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	20 191	19 823
Summa kortfristiga fordringar	449 986	306 296
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	630	630
Summa kassa och bank	630	630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	450 616	306 926
SUMMA TILLGÅNGAR	5 487 810	5 524 673

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 113	32 113
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 357 481	1 470 966
Summa bundet eget kapital		1 389 594	1 503 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 014 076	-935 882
Årets resultat		76 520	-191 680
Summa fritt eget kapital		-937 556	-1 127 561
SUMMA EGET KAPITAL		452 038	375 518
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 782 516	4 887 308
Summa långfristiga skulder		4 782 516	4 887 308
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	104 792	104 792
Leverantörsskulder		22 735	47 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	125 729	109 920
Summa kortfristiga skulder		253 256	261 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 487 810	5 524 673

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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
Stomme och grund	45 år	45 år
Fastighetsförbättringar	4-45 år	5-45 år
Elanläggning	35 år	35 år
Ventilation	25 år	25 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar och port	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	739 660	718 116
	Öresutjämning	44	0
		739 704	718 116

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Återbäring försäkringsbolag	0	568
	Övriga intäkter	0	285
		0	853

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 050	0
	Fastighetskötsel gård beställning	24 523	9 469
	Städning entreprenad	21 740	21 252
	Mattvätt/Hyrmattor	4 800	1 200
	Gemensamma utrymmen	480	36
	Förbrukningsmateriel	966	2 671
		53 559	34 628
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 000
	Entré/trapphus	15 906	0
	Lås	0	6 955
	Värmeanläggning/undercentral	2 662	0
	Elinstallationer	2 002	594
		20 570	8 549
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	248 485
		0	248 485
	Taxebundna kostnader		
	El	21 821	17 600
	Värme	133 607	142 747
	Vatten	26 781	20 858
	Sophämtning/renhållning	22 299	21 374
		204 508	202 579
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 529	8 886
	Kabel-TV	16 317	20 372
		27 846	29 258
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	26 300	25 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	332 783	548 859
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	15 000
	Föreningskostnader	1 047	831
	Styrelseomkostnader	225	42
	Förvaltningsarvode	39 092	38 055
	Administration	3 202	4 759
	Korttidsinventarier	0	1 189
	Konsultarvode	0	8 312
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		52 777	72 398

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 560	31 000
	Sociala kostnader	6 617	9 008
		30 177	40 008
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	46 136	46 136
	Yttertak K3	5 536	5 536
	Fasader/balkonger K3	11 073	11 073
	Fönster/dörrar och portar K3	10 508	8 898
	Stamledningar VA K3	26 575	26 575
	Förbättringar	80 724	80 724
		180 552	178 942
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 164 043	7 970 867
	Nyanskaffningar	0	193 176
	Utgående anskaffningsvärde	8 164 043	8 164 043
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 946 297	-2 767 355
	Årets avskrivningar enligt plan	-180 552	-178 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 126 849	-2 946 297
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 037 195	5 217 746
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 100	47 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
		13 200 000	13 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 200 000	13 200 000
		13 200 000	13 200 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 655	82 655
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 655	82 655
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 655	-82 655
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 655	-82 655
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	3 277	3 275
	Skattefordran	5 952	6 892
	Klientmedel hos SBC	420 566	249 848
	Fordringar	0	26 458
		429 795	286 473
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	11 833	11 529
	Kabel-TV	4 148	4 084
	Bostadsrätterna	4 210	4 210
		20 191	19 823
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 470 966	1 365 966
	Reservering enligt stadgar	135 000	105 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-248 485	0
	Vid årets slut	1 357 481	1 470 966

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	982 117	1 056 913	2020-09-30
Handelsbanken	1,450 %	380 000	380 000	2018-01-04
Handelsbanken	1,450 %	2 000 000	2 000 000	2018-01-18
Handelsbanken	1,300 %	1 325 191	1 355 187	2018-09-01
Handelsbanken	1,450 %	50 000	50 000	2018-02-23
Handelsbanken	1,450 %	150 000	150 000	2018-01-24
Summa skulder till kreditinstitut		4 887 308	4 992 100	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-104 792	-104 792	
		4 782 516	4 887 308	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 363 348 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 953 000	5 953 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
El	1 823	1 561
Värme	16 278	18 835
Sophämtning	1 809	1 794
Extern revisor	10 000	15 000
Löner	1 000	1 500
Arvoden	17 000	12 500
Sociala avgifter	5 341	4 398
Ränta	7 484	7 912
Avgifter och hyror	64 994	46 420
	125 729	109 920

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

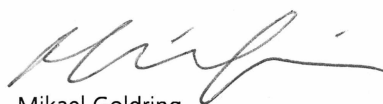
Planer för 2018 är att hålla ögon och öron öppna och vara vaksamma på om det är något som vi känner behöver göras. För övrigt flyter allt på bra och vi ser för närvarande inte några direkta behov av större investeringar eller underhållsarbeten. Det handlar mera om att trädgård – städning m.m. sköts och att alla boende tar sitt ansvar för att skapa en bra yttre och inre miljö.

Styrelsens underskrifter

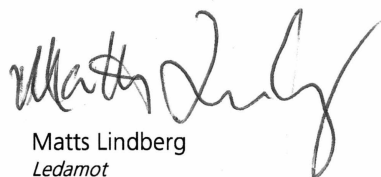
LUND den 18 / 4 2018



Julianne Ahlesten
Ordförande



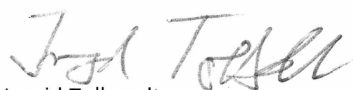
Mikael Goldring
Ledamot



Matts Lindberg
Ledamot



Eva Cecilia Tenje Persson
Ledamot



Ingrid Tollgerdt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2018

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Elin Norbe
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prennellyckan, org.nr 745000-0174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prennellyckan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

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

PD

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Prennelyckan för år 2017 (räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 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.

Malmö den 7/5 2018

Ernst & Young AB


Peter Olsson
Auktoriserad revisor


Elin Norbe
Förtroendevald revisor