



# **Bostadsrättsföreningen Erik Menved**

**769620-1966**

**Årsredovisning**

**2017-01-01 - 2017-12-31**

Styrelsen för Brf Erik Menved avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Brf Erik Menved har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter i föreningens fastighet. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag.

Brf Erik Menved bildades 2009-04-21 och registrerades 2009-06-02. Före bildandet gjorde Wihlborgs Fastigheter en 3D-avstyckning, från sin fastighet Erik Menved 37 (byggd 1971), så att bostadsdelen från våning 2 och uppåt blev Erik Menved 38.

2009-11-26 förvärvades fastigheten Erik Menved 38 med adress Mäster Nilsgatan (MNG) 2, 8, 14 och 24 i Malmö. Källare med garage, markplan med kommersiella lokaler och innergård ägs och förvaltas av Wihlborgs Fastigheter. Brf Erik Menved har servitut att bl.a. nyttja innergården på MNG 2, 8 och 14.

Brf Erik Menved har sitt säte i Malmö.

Styrelsen har under året bestått av:

Alexander Tranberg	Ordförande
Johan Lind	Kassör
Lena Söderquist	Sekreterare
Carlos Villagran	Ledamot

Revisor:

Hans Ehrlinder, Ehrlinders Revisionsbyrå AB

Föreningens firma tecknas av styrelsen alt. två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 11 st. protokollförda styrelsemöten. Föreningsstämma ägde rum 2017-06-15. Arvode till styrelsen betalades ut enligt beslut vid föreningsstämma 2017-06-15. På stämman togs det beslut om att inte ha någon valberedning. Stämman beslutade att hålla bildandet av en valberedning levande och att styrelsen är rådgivande under året. *iv*

*OK*  
*hms*  
*BJC*

Styrelsen kan kontaktas genom e-post till [styrelsen@erikmenved.se](mailto:styrelsen@erikmenved.se) eller genom att lämna ett meddelande i styrelsebrevlådan på MNG 14. Informationen uppdateras kontinuerligt på hemsidan [www.erikmenved.se](http://www.erikmenved.se).

Övrig information om Brf Erik Menved i punktform:

- Underhållsplan för fastigheten finns upprättad och budgeterad fram till 2020.
- Försäkring, sophantering, tvättstugor och el ingår i medlemmarnas månadsavgifter.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.
- Sopnedkast för hushållssopor finns på varje våningsplan och sophantering sköts av SITA.
- Miljörum finns i anslutning till garaget. Miljösor hanteras av Ragn-Sells.
- Thyssen Krupp handhar felanmälningar och service på hissar.
- Föreningen har 4 st. tvättstugor fördelade på MNG 8 och 24.
- E.ON är leverantör för fastighetens fjärrvärme och el.
- Föreningen har anlitat HSB Malmö för fastighetsförvaltning och skötsel.
- Lars Karlström på Skånes Redovisningsbyrå sköter den ekonomiska förvaltningen.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningens årsavgifter höjdes med 2% inför 2017. Trots höjningen är redovisade intäkter något lägre än föregående år. Minskningen beror på effekter från ombildningar där hyresinkomster skiftas mot något lägre årsavgifter samt perioder av uteblivna intäkter då lägenheterna befinner sig i en renoverings- och försäljningsprocess.

Årets två ombildningar har i realiteten haft en väldigt positiv påverkan på föreningens ekonomi. Den positiva effekten av ombildningarna redovisas dock inte i resultaträkningen utan direkt mot föreningens eget kapital (se förändring eget kapital sid. 4 samt kassaflödesanalys sid. 8).

Nedan följer årets övriga väsentliga händelser i punktform:

- Ombyggnad av källarutrymme till lokal för kommande uthyrning.
- Ombyggnad källarutrymme till arkivrum.
- Renovering MNG 24 med fyra säkerhetsdörrar samt väggmålning.
- Fortsatt planeringsarbete genomfördes inför kommande renoveringar i fastigheten.
- Systematiskt brandskyddsarbete i hela fastigheten fortgick under året i samarbete med HSB.
- Avtalet med HSB avseende fastighetsskötsel och städning utvärderades under året.

#### **Medlemsinformation**

Brf Erik Menved äger fastigheten Erik Menved 38. Fastigheten rymmer 87 st. lägenheter och 2 st. lokaler. Total bostadsyta uppgår till 5 083 kvm.

Vid årets ingång fanns det 77 st. lägenheter som var upplåtna med bostadsrätt. Under 2017 har 2 st. ombildningar skett varmed det vid årets slut finns 79 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Det har under året skett 18 st. överlåtelser. *JK*

*JK*  
LMS  
JK

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgifter och hyresintäkter	3 885	3 936	3 939	3 877	3 868
Resultat efter finansiella poster	-157	-605	-489	-917	-1 244
Kassalikviditet*	1160%	615%	541%	458%	211%
Soliditet*	54%	53%	52%	52%	50%

\*Se tilläggsupplysningar för definition av nyckeltal

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	68 703 740	6 428 693	382 800	-7 575 568	-604 673	67 334 992
Dispositioner:						
Omföring balanserat resultat				-604 673	604 673	0
Omföring underhållsfond			99 900	-99 900		0
Upplåtelse bostadsrätt	1 749 412	1 680 588				3 430 000
Årets resultat					-157 322	-157 322
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 453 152</b>	<b>8 109 281</b>	<b>482 700</b>	<b>-8 280 141</b>	<b>-157 322</b>	<b>70 607 670</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-8 280 141
Årets resultat	-157 322
	<u>-8 437 463</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond (enligt stadgarna 0,15% av taxeringsvärdet)	106 500
Balanseras i ny räkning	<u>-8 543 963</u>
Totalt	-8 437 463

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

*Handwritten signatures and initials: J. A. [Signature] HMB OC.*

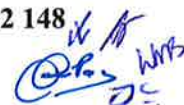
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		3 884 703	3 935 630
Övriga rörelseintäkter	1	33 144	10 931
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 917 847</b>	<b>3 946 561</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 988 056	-2 193 469
Övriga externa kostnader	3	-255 787	-375 977
Personalkostnader	4	-173 432	-169 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-561 115	-554 569
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 978 390</b>	<b>-3 293 826</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>939 457</b>	<b>652 735</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-1 096 779	-1 257 408
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 096 779</b>	<b>-1 257 408</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-157 322</b>	<b>-604 673</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-157 322</b>	<b>-604 673</b>

*ik AD*  
*QPS* *KMS*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	120 932 573	121 149 307
Maskiner och inventarier	6	121 458	138 560
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 054 031</b>	<b>121 287 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		18 379	7 297
Övriga fordringar	7	9 096	3 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	119 568	117 476
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>147 043</b>	<b>128 093</b>
Kassa och bank	9	8 926 067	5 506 188
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 073 110</b>	<b>5 634 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 127 141</b>	<b>126 922 148</b>

sk. Ar  
P. Lms  
20

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		78 562 433	75 132 433
Underhållsfond		482 700	382 800
		<b>79 045 133</b>	<b>75 515 233</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-8 280 141	-7 575 568
Årets resultat		-157 322	-604 673
		<b>-8 437 463</b>	<b>-8 180 241</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 607 670</b>	<b>67 334 992</b>
<b>Skulder</b>			
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Fastighetslån	10	58 800 000	58 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 800 000</b>	<b>58 800 000</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Leverantörsskulder		125 970	197 499
Skatteskulder		224 721	218 457
Övriga skulder	11	12 602	12 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	356 178	358 597
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>719 471</b>	<b>787 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 127 141</b>	<b>126 922 148</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	939 457	652 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	561 115	554 569
<b>Summa</b>	<b>1 500 572</b>	<b>1 207 304</b>
Erhållen ränta	0	0
Betald ränta	-1 096 779	-1 257 408
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>403 793</b>	<b>-50 104</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelseresultat		
Förändring av rörelsefordringar	-18 950	104 469
Förändring av rörelseskulder	-67 685	127 061
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>317 158</b>	<b>181 426</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastighet och maskiner	-327 279	-1 419 016
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-327 279</b>	<b>-1 419 016</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amorteringar	0	0
Inbetalda medlemsinsatser	1 749 412	1 204 963
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 680 588	1 540 037
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 430 000</b>	<b>2 745 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 419 879</b>	<b>1 507 410</b>
<b>Likvida medel vid årets ingång</b>	<b>5 506 188</b>	<b>3 998 778</b>
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>8 926 067</b>	<b>5 506 188</b>

*Ar  
KMS  
DL*



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
*Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### *Intäktsredovisning och hantering upplåtelseavgifter*

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

Resultat vid försäljning av lägenheter med bostadsrättsupplåtelse redovisas på följande sätt; Den del av köpeskillingen som motsvarar bostadsrättens ursprungliga värde, dvs. åsatt värde enligt föreningens ekonomiska plan, redovisas som kapitaltillskott till föreningen. Resterande del av köpeskillingen redovisas som upplåtelseavgift inom eget kapital.

#### *Andelstal och medlemmarnas inbördes förhållande vid försäljning av bostadsrätter*

Nyttillkommen medlem i bostadsrättsföreningen erhåller det andelstal som förvärvat lägenhet åsattes vid fastighetens förvärvande. Nyttillkommen medlem påverkar tidigare andelstal såtillvida att den procentuella andelen förändras i takt med att insatsbasen utökas i föreningen. De nya andelstalen påverkar dock inte det inbördes förhållandet mellan övriga medlemmar.

#### *Underhållsfond*

Underhållsfonden redovisas som en del av bundet eget kapital. Avsättning till underhållsfond sker enligt plan och ianspråktagande för nedlagda utgifter för planerat underhåll sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Underhållsfond avser s.k. yttre underhåll.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och i förekommande fall nedskrivningar. Mark skrivs inte av.

#### *Byggnader*

Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs då de uppstår. Utgifter för ombyggnad av värdehöjande karaktär aktiveras varvid det ackumulerade anskaffningsvärdet för byggnader ökar.

#### *Avskrivningar*

Avskrivningar sker enligt linjär avskrivningsmetod över den förväntade nyttjandeperioden.

#### *Följande avskrivningstakt tillämpas (fg. år inom parentes):*

Byggnader	200 år	(200 år)
Fastighetsförbättringar	20-50 år	(20-50 år)
Maskiner och inventarier	10 år	(10 år)

#### *Definition av nyckeltal*

##### *Kassalikviditet*

Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder

##### *Soliditet*

Föreningens eget kapital i relation till balansslutningen

*St. Erik Menved*

## Noter

### Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 200	7 900
Övriga intäkter	10 944	3 031
<b>Summa</b>	<b>33 144</b>	<b>10 931</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Reparation och underhåll av fastighet	273 585	507 214
Fastighetsel	432 914	419 456
Fjärrvärme	426 823	432 206
Vatten	180 000	180 000
Fastighetsskötsel och städning	163 192	142 718
Avfallshantering	145 029	163 108
Fastighetsförsäkring	70 059	64 596
Kabel-TV och bredband	182 049	173 855
Fastighetsskatt/avgift	114 405	110 316
<b>Summa</b>	<b>1 988 056</b>	<b>2 193 469</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ekonomisk förvaltning och ekonomiska konsulttjänster	61 962	70 539
Redovisningstjänster	43 647	34 312
Revisionsarvode	26 562	23 196
Advokat- och inkassokostnader	20 245	5 425
Mäklararvoden och försäljningskostnader	70 000	80 000
Medlemskap, avgifter och andra förvaltningskostnader	5 124	55 651
Förbrukningsinventarier, kontorsmaterial, kommunikation m.m.	12 734	11 183
Representation	3 868	4 531
Hyra för garage	10 920	10 920
Förluster på fordringar	0	52 478
Övriga kostnader	725	27 742
<b>Summa</b>	<b>255 787</b>	<b>375 977</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Föreningen har ingen anställd personal.		
Utbetalda styrelsearvoden	131 695	131 749
Sociala avgifter	37 517	36 209
Pensionskostnader	0	0
Övriga personalkostnader	4 220	1 853
<b>Summa</b>	<b>173 432</b>	<b>169 811</b>

WAT JC  
Penz AMB

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126 006 282	124 681 485
Anskaffningar / aktiverade utgifter	327 279	1 324 797
Försäljningar / utranteringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 333 561</b>	<b>126 006 282</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 856 975	-4 319 508
Årets avskrivningar	-544 013	-537 467
Försäljningar / utranteringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 400 988</b>	<b>-4 856 975</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 932 573</b>	<b>121 149 307</b>
Bokfört värde byggnader	89 380 245	89 596 979
Bokfört värde mark	31 552 328	31 552 328
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>120 932 573</b>	<b>121 149 307</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	43 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	24 600 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>71 000 000</b>	<b>66 600 000</b>
<b>Not 6 Maskiner och inventarier</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	171 024	76 805
Anskaffningar	0	94 219
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 024</b>	<b>171 024</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 464	-15 362
Årets avskrivningar	-17 102	-17 102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 566</b>	<b>-32 464</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121 458</b>	<b>138 560</b>
<b>Not 7 Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	9 096	3 320
<b>Summa</b>	<b>9 096</b>	<b>3 320</b>
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	66 125	64 048
Övriga förutbetalda kostnader	53 443	53 428
<b>Summa</b>	<b>119 568</b>	<b>117 476</b>
<b>Not 9 Kassa och bank</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Företagskonto SEB	5 426 067	2 006 188
Sparkonto SEB	3 500 000	3 500 000
<b>Summa</b>	<b>8 926 067</b>	<b>5 506 188</b>

Därtill har föreningen avtal med SEB om checkräkningskredit (limit 500 000 kr, 3,76% kreditränta).

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

<b>Not 10 Fastighetslån</b>				<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Fastighetslån SEB</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Förfalldatum</b>		
Lån 35838406	14 300 000	1,61%	2021-12-28	14 300 000	14 300 000
Lån 35838694	15 000 000	1,35%	2020-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839038	15 000 000	2,76%	2018-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839100	14 500 000	1,70%	2020-12-28	14 500 000	14 500 000
<b>Summa</b>	<b>58 800 000</b>			<b>58 800 000</b>	<b>58 800 000</b>


<b>Not 11 Övriga skulder</b>			<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avdragen källskatt			6 598	6 599
Skuld för sociala avgifter			6 004	6 004
Övriga kortfristiga skulder			0	0
<b>Summa</b>			<b>12 602</b>	<b>12 603</b>

<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna driftskostnader samt arvode för redovisning och revision			43 835	66 127
Upplupna räntekostnader			6 073	6 073
Förutbetalda årsavgifter och hyror			306 270	286 397
<b>Summa</b>			<b>356 178</b>	<b>358 597</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar har lämnats som säkerhet för fastighetslån		59 300 000	59 300 000

#### Underskrifter

Malmö 2018- 04-16

  
Alexander Tranberg  
Ordf.

  
Johan Lind

  
Lena Söderquist

  
Carlos Villagran

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-17.

  
Hans Ehlinder  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Erik Menved

Org.nr 769620-1966

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erik Menved för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 för föreningen.

#### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 Erik Menved för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö 2018-04-17

Hans Ehrlinder  
Auktoriserad revisor