

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Cedern

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1930-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2004-06-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Pehrson	Ordförande
Henrik af Petersens	Ledamot
Sebastian Bolin	Ledamot
Dan Eliasson	Ledamot
Sara Johnsson	Ledamot
Karin Liss	Ledamot
Theo Söderberg	Ledamot

Elin Karlsson	Suppleant
Karl Tellhagen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Ordinarie Extern
Daniel Fritze	Ordinarie Intern

Föreningsrevisor 

Valberedning

Frida Andersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
CEDERN 7	1930	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

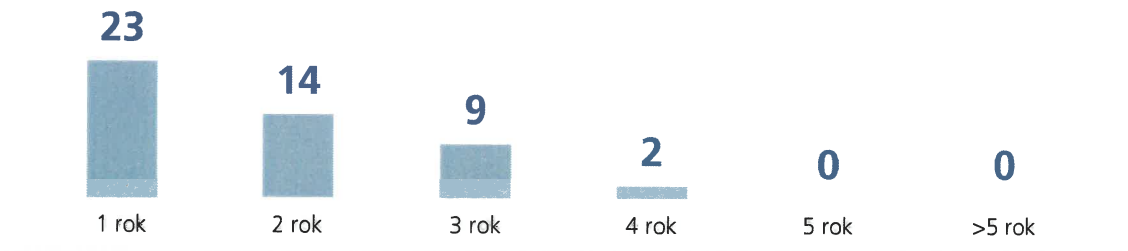
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 855 m², varav 2 660 m² utgör lägenhetsyta och 195 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hemtjänst, personal	195 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Före detta skyddsrummet



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2017	Påbörjats
Byte till säkerhetsdörrar	2017	Påbörjats
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	I samband med detta gjordes rensning av imkanaler
Målning av fasaden	2012	Uppfräschning, återställande till original
Renovering av fönster & balkongdörrar	2011 - 2013	Yttersidorna bekostas av föreningen. Ev. insidor av ägare.
Renovering tak	2011	Inre halvan
Renovering av fönster	2011 - 2014	Revovering av båge och karm
Renovering av värmesystem	2011	Ny värmecentral, samt termostater på radiatorer
Relining avlopp	2011	Svensk Rörinfodring inklusive samlingsstammar
Underhållsplan	2010	Upprättad mha konsult från ÅF 2011-2020
Underhållsplan	2010	Upprättad mha konsult från ÅF 2021-2030
Rörstambyte	2009	Stamrenovering av vattenledningar
Renovering av gården	2005	Renovering av gården under 2005
Fönsterrenovering	2005	Gjord hösten 2005
Underhållsplanen	2005	Upprättad, ungefärlig 2005-2010
Renovering av balkonger	2004	År renoverade
Elstambyte	2003	3-Fas till alla. Elmätning i källare.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av källare	2018	De murade väggytorna
Renovering tvättstuga	2019	Golv och väggar
Renovering tak	2020	Målning av yttre halvan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vaktmästeri och städ	Sydsverige entreprenad AB
Underhåll av värmecentral	Secon
Klottersanering	Klottrets fiende

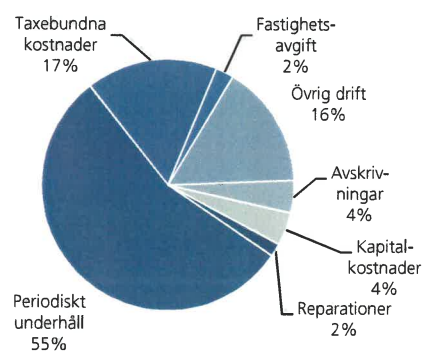
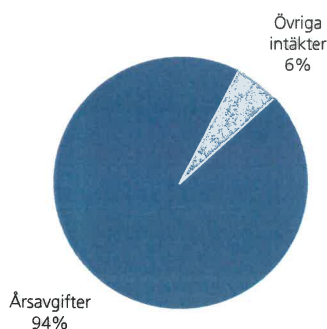


Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	939 479	584 860
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 746 330	1 770 290
Finansiella intäkter	91	306
Minskning kortfristiga fordringar	23 146	40 030
Ökning av långfristiga skulder	1 489 267	0
Ökning av kortfristiga skulder	141 965	0
	3 400 799	1 810 626
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 085 059	1 155 369
Finansiella kostnader	141 883	173 760
Minskning av långfristiga skulder	0	28 432
Minskning av kortfristiga skulder	0	98 446
	3 226 942	1 456 007
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 113 336	939 479
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	173 857	354 619

*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

Under 2017 har föreningens trapphus renoverats och nya säkerhetsdörrar har installerats till samtliga lägenheter och lokaler. Vi har även i samband med detta fått postboxar istället för brevinkast i dörrarna. Föreningen har även haft en vårstädning och en höststädning av de gemensamma utomhusytorna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Dessa avgifter debiteras direkt av SBC.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	577	577	577	538
Lån/m² bostadsrättsyta	4 099	3 578	3 851	3 862
Elkostnad/m² totalyta	17	18	18	20
Värmekostnad/m² totalyta	128	109	121	127
Vattenkostnad/m² totalyta	34	35	33	36
Kapitalkostnader/m² totalyta	50	61	71	101
Soliditet (%)	0	0	-23	-26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 620	302	239	-2 669
Nettoomsättning (tkr)	1 745	1 758	1 731	1 606

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 660 m² bostäder och 195 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	138 580	0	0	138 580
Fond för yttre underhåll	750 946	96 231	0	654 715
S:a bundet eget kapital	889 526	96 231	0	793 295
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 565 096	-96 231	302 261	-2 771 126
Årets resultat	-1 619 728	-1 619 728	-302 261	302 261
S:a ansamlad förlust	-4 184 824	-1 715 959	0	-2 468 865
S:a eget kapital	-3 295 298	-1 619 728	0	-1 675 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 619 728
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 468 865
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 231
summa balanserat resultat	-4 184 824

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

750 946
-3 433 878

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	1 744 812	1 757 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 518	12 395
Summa rörelseintäkter		1 746 330	1 770 290
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 905 088	-1 010 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 848	-108 662
Personalkostnader	Not 6	-57 123	-35 953
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-139 206	-139 206
Summa rörelsekostnader		-3 224 266	-1 294 576
RÖRELSERESULTAT		-1 477 936	475 714
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 883	-173 760
Summa finansiella poster		-141 792	-173 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 619 728	302 261
ÅRETS RESULTAT		-1 619 728	302 261

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	7 638 761	7 777 968
Summa materiella anläggningstillgångar	7 638 761	7 777 968
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 638 761	7 777 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 667	30 091
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 164 106	58 492
Summa kortfristiga fordringar	1 178 773	88 583
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	5
SBC klientmedel i SHB	0	939 474
Summa kassa och bank	0	939 479
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 178 773	1 028 062
SUMMA TILLGÅNGAR	8 817 534	8 806 030

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 580	138 580
Fond för yttre underhåll	Not 10	750 946	654 715
Summa bundet eget kapital		889 526	793 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 565 096	-2 771 126
Årets resultat		-1 619 728	302 261
Summa fritt eget kapital		-4 184 824	-2 468 865
SUMMA EGET KAPITAL		-3 295 298	-1 675 570
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 532 000	10 186 349
Summa långfristiga skulder		5 532 000	10 186 349
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 172 048	28 432
Leverantörsskulder		203 421	62 636
Övriga skulder		-1 926	-1 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	207 289	206 109
Summa kortfristiga skulder		6 580 832	295 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 817 534	8 806 030

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.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 539 384	1 539 384
Årsavgifter - lokaler	108 408	108 408
Bredbandsintäkter	97 020	98 505
Övriga debiterade avgifter	0	45
Överlåtelse/pantsättning	0	443
Överlåtelse	0	11 110
	1 744 812	1 757 895

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 518	12 395
	1 518	12 395

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	121 380	116 551
	Snöröjning/sandning	10 025	6 244
	Städning enligt beställning	0	9 488
	Myndighetstillsyn	0	1 250
	Bevakning	0	-1 279
	Gemensamma utrymmen	6 324	0
	Gård	478	0
	Serviceavtal	21 212	5 598
	Förbrukningsmateriel	1 104	3 056
	Störningsjour och larm	0	2 617
	Brandskydd	0	3 566
		160 523	147 091
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 829
	Tvättstuga	1 369	619
	Entré/trapphus	16 574	1 584
	Lås	30 213	0
	VVS	2 139	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 250
	Elinstallationer	4 722	0
	Fönster	1 845	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 866
		56 862	15 148
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 375 500	0
	Entré/trapphus	475 188	0
		1 850 688	0
	Taxebundna kostnader		
	El	47 844	51 998
	Värme	365 757	310 667
	Vatten	97 108	100 635
	Sophämtning/renhållning	53 547	50 618
		564 256	513 917
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 709	71 797
	Kabel-TV	0	954
	Bredband	146 160	178 838
	Övriga fastighetskostnader	0	5 733
		192 869	257 322
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 890	77 276
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 905 088	1 010 754

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	438	363
	Hysesförluster	0	100
	Revisionsarvode extern revisor	21 156	3 125
	Föreningskostnader	5 606	0
	Styrelseomkostnader	0	4 597
	Fritids- och trivselkostnader	338	2 515
	Förvaltningsarvode	58 520	71 245
	Förvaltningsarvoden övriga	3 676	0
	Administration	33 114	25 262
	Föreningsavgifter	0	1 455
		122 848	108 662

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 466	27 072
	Löner	0	2 208
	Sociala kostnader	13 657	8 258
	Övriga personalkostnader	0	-1 585
		57 123	35 953

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	139 206	139 206
		139 206	139 206

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 461 891	9 461 891
	Utgående anskaffningsvärde	9 461 891	9 461 891
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 683 923	-1 544 717
	Årets avskrivningar enligt plan	-139 206	-139 206
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 823 130	-1 683 923
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 638 761	7 777 968
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	181 465	181 465
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 116 000	19 116 000
	Taxeringsvärde mark	12 961 000	12 961 000
		32 077 000	32 077 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 400 000	30 400 000
	Lokaler	1 677 000	1 677 000
		32 077 000	32 077 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	50 283	40 216
	Skattefordran	487	2 743
	Klientmedel hos SBC	1 113 336	0
	Fordringar	0	15 533
		1 164 106	58 492
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	654 715	484 165
	Reservering enligt stadgar	96 231	96 231
	Reservering enligt stämmobeslut	0	74 319
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	750 946	654 715

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,800 %	1 500 000	0	2018-02-01
Handelsbanken	0,800 %	2 000 000	2 000 000	2018-02-16
Handelsbanken	1,610 %	900 000	900 000	2022-03-01
Handelsbanken	0,800 %	1 338 048	1 341 531	2018-03-29
Handelsbanken	0,800 %	1 334 000	1 341 250	2018-04-13
Handelsbanken	1,300 %	2 870 000	2 870 000	2020-03-30
Handelsbanken	1,610 %	1 762 000	1 762 000	2022-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		11 704 048	10 214 781	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 172 048	-28 432	
		5 532 000	10 186 349	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 704 048 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 715 000	10 289 400

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	44 800	1 334
	Sociala avgifter	14 076	419
	Ränta	14 983	22 305
	Avgifter och hyror	131 864	182 051
	Förutbetalda avg/hyror konvertering	1 566	0
		207 289	206 109

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

2018 kommer vi att måla om källarens putsade väggar. Styrelsen har även framtida planer på att renovera tvättstugan. 

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 1 / 6 2018



Anders Pehrson
Ordförande



Henrik af Petersens
Ledamot



Sebastian Bolin
Ledamot



Dan Eliasson
Ledamot



Sara Johnsson
Ledamot

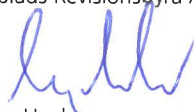


Karin Liss
Ledamot



Theo Söderberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2018
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Daniel Fritze
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cedern, org.nr. 746000-0883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cedern 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cedern för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7/6 2018

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Daniel Fritze
Föreningsrevisor