



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skörpabäcken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken

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 2017 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1987-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ingmar Karlsson	Ordförande
Erik Skoog	Vice ordförande
Mariette Denckert	Sekreterare
Emil Brozén	Kassör
Kjell-Erik Malm	Fastighetsansvarig

Jörgen Hansson	Suppleant
Daniel Olander	Suppleant
Sara Strand	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emil Brozén, Mariette Denckert, Daniel Olander och Erik Skoog.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Torstenson
Lars Hjalmarsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Ernst & Young AB
Ernst & Young AB

Valberedning

Åsa Lidén
Karin Nyberg
Kent Persson
Kjell Rubensson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-22.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-18 med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ängelholm 6:33	1988	Ängelholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 - 1989 och består av 48 småhus.

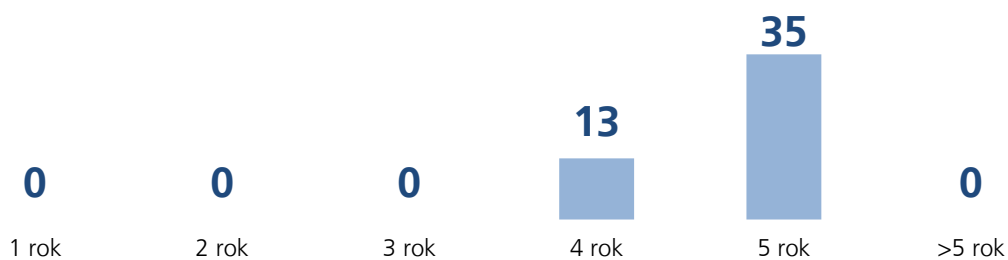
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 751 m², varav 5 751 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av entrédörrar	2017
Asfaltering av mellersta parkeringsplatsen	2017
Renovering av köket i lokalen	2017
Målning av fönster i sydväst	2017
Byte av panel på soprum 2 och 3	2017
Byte av avstängningsventiler för kall- och varmvatten	2015
Asfaltering av parkeringsplatsen vid Krusbärsvägen	2014
Nya hängrännor på burspråken på tvåvåningshusen	2014
Målning av återstående plåt på tvåvåningshusen	2014
Ny rutschkana på lekplatsen	2014
Ny papp och nya hängrännor på förråden	2013 - 2014
Målning av fönster i norr	2011 - 2013
Målning av burspråksfönster	2010 - 2011
Takreparation och byte av hängrännor	2008 - 2012
Målning av fönster i söder	2008 - 2010
Byte av panel på förråden	2008 - 2009
Planerat underhåll	År
Fortsatt målning av fönster i sydväst	2018
Målning av plåt på burspråken	2018
Byte av värmväxlarna	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal rörande värmeanläggningen	Öresundskraft AB

Övrig information

Energiförbrukning: Värmeförbrukningen har under 2017 varit 608 MWh att jämföra med 615 MWh under 2016 och 612 MWh under 2015. Kostnaden för uppvärmning och varmvatten uppgick till 491 879 kr vilket innebär ca 10 250 kr/lägenhet eller 87 kr/m².

Vattenförbrukningen under 2017 uppgick till 6026 m³ (6593 m³ under 2016 och 6639 m³ under 2015) vilket innebär ca 147 liter per boende och dygn. Minskningen kan bero på dels uppmaning till att spara på vattnet under den torra våren och försommaren men också på att den regniga delen av sommaren och hösten har gjort att vattning utomhus inte har behövts. Medelförbrukningen i Sverige är 140 liter per boende och dygn.

Elförbrukningen till yttre belysning samt uppvärmning av lokalen uppgick till 20 534 kWh att jämföra med 20 632 kWh under 2016 och 22 055 kWh under 2015.

Föreningens ekonomi

Ekonomi är god och inga eftersläpande avgiftsbetalningar finns.

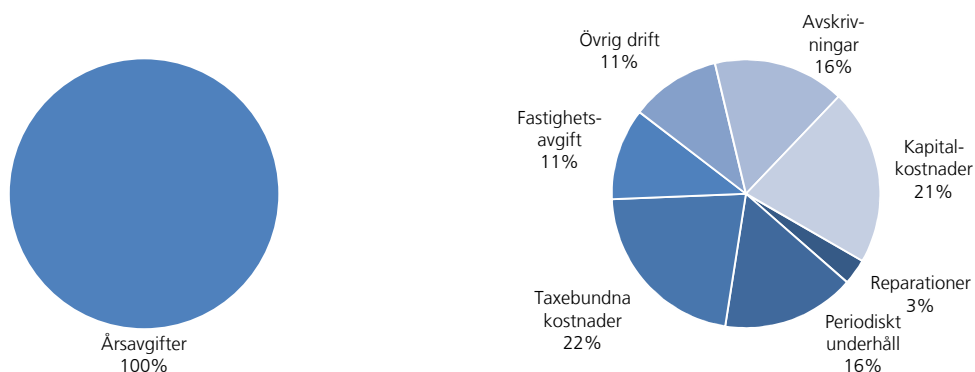
Under 2017 har amortering gjorts med 875 000 kr på lånet med högst räntesats.

Under 2017 har lånet med den högsta räntesatsen 5,03 % skrivits om den 28 oktober. Det nya lånet löper med rörlig 3-månaders ränta och räntesatsen var 0,62 % de första 3 månaderna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 868 806	1 412 784
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 780 251	3 786 456
Finansiella intäkter	4	193
Ökning av kortfristiga skulder	0	14 871
	3 780 255	3 801 520
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 097 734	1 752 112
Finansiella kostnader	705 093	805 074
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	288 169
Ökning av kortfristiga fordringar	16 478	144
Minskning av långfristiga skulder	875 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	43 989	0
	3 738 295	3 345 499
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 910 766	1 868 806
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	41 960	456 022

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmarna gavs möjlighet att lämna sina julgranar för återvinning den 9 januari för att med hjälp från Kjell-Erik Malm lämnas till återvinningsgården.

Tacokväll med musikquiz ordnades den 10 mars

Vårstäddag hölls lördagen den 22 april.

Kubbtturnering med grillning ordnades den 2 september.

Glöggeftermiddag ordnades söndagen den 10 december.

Följande större underhållsarbeten har utförts under 2017:

Utbyte av 3 förrådsdörrar

Målning av 16 entrédörrar

Målning av 40 fönster i sydvästläge

På mellersta parkeringsplatsen har följande utförts:

Dränering av vattnet från carporttaken

Asfaltering

Nya stolpar till carporttaken.

Nytt kök har installerats i föreningslokalen med bl.a. diskmaskin, spis, ugn och fläkt.

Ny panel och nya dörrar på soprum 2 och 3

Nytt papptak och ny plåt på soprum 2

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	657	657	657
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 303	5 456	5 543	5 629
Elkostnad/m ² totalyta	5	5	6	5
Värmekostnad/m ² totalyta	86	87	87	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	28	28	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	140	194	201
Soliditet (%)	21	19	18	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	449	668	424	173
Nettoomsättning (tkr)	3 780	3 780	3 780	3 777

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 751 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	2 263 978	0	0	2 263 978
Fond för yttre underhåll	1 062 638	150 000	150 000	762 638
S:a bundet eget kapital	3 326 616	150 000	150 000	3 026 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 204 475	-150 000	517 976	3 836 499
Årets resultat	448 826	448 826	-667 976	667 976
S:a fritt eget kapital	4 653 301	298 826	-150 000	4 504 475
S:a eget kapital	7 979 917	448 826	0	7 531 091

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	448 826
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 354 475
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	4 653 301

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-150 000
att i ny räkning överförs	4 503 301

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 779 620	3 780 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	631	6 336
Summa rörelseintäkter		3 780 251	3 786 456

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 906 609	-1 582 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 818	-92 095
Personalkostnader	Not 6	-98 307	-77 753
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-528 602	-521 524
Jämförelsestörande poster		0	-39 963
Summa rörelsekostnader		-2 626 336	-2 313 599

RÖLSERESULTAT

1 153 915 **1 472 857**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 093	-805 074
Summa finansiella poster		-705 089	-804 881

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

448 826 **667 976**

ÅRETS RESULTAT

448 826 **667 976**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 986 356	37 511 883
Maskiner och inventarier	Not 9	3 074	6 149
Summa materiella anläggningstillgångar		36 989 431	37 518 033
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 989 431	37 518 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 930 659	1 872 221
Summa kortfristiga fordringar		1 930 659	1 872 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 930 659	1 872 221
SUMMA TILLGÅNGAR		38 920 090	39 390 253

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 263 978	2 263 978
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 062 638	762 638
Summa bundet eget kapital		3 326 616	3 026 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 204 475	3 836 499
Årets resultat		448 826	667 976
Summa fritt eget kapital		4 653 301	4 504 475
SUMMA EGET KAPITAL		7 979 917	7 531 091
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 000 000	30 875 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	30 875 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		81 434	86 256
Skatteskulder		28 482	15 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	330 257	382 624
Summa kortfristiga skulder		940 173	984 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 920 090	39 390 253

Noter

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	129 år	129 år
Markanläggning	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år
Markinventarier	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år
Ventilation	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 777 120	3 777 120
Hyror carport	2 500	3 000
	3 779 620	3 780 120

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	6 336
Övriga intäkter	631	0
	631	6 336

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 003	11 253
	Gemensamma utrymmen	0	430
	Gård	1 041	0
	Serviceavtal	3 438	3 438
	Förbrukningsmateriel	9 974	9 074
	Brandskydd	1 868	0
	Fordon	2 021	3 075
		22 345	27 270
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 476
	Lås	2 990	3 590
	VVS	42 479	42 420
	Ventilation	7 630	0
	Elinstallationer	4 224	1 531
	Mark/gård/utemiljö	48 375	0
	Vattenskada	0	15 595
	Övrigt	0	12 365
		105 698	76 977
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	255 220	0
	Lokaler	0	1 055
	Gemensamma utrymmen	110 410	0
	Ventilation	0	89 925
	Huskropp utvändigt	0	125 408
	Fönster	67 250	0
	Mark/gård/utemiljö	99 263	0
		532 143	216 388
	Taxebundna kostnader		
	El	30 951	29 393
	Värme	491 879	499 804
	Vatten	145 902	158 988
	Sophämtning/renhållning	48 320	57 801
	Grovsopor	11 146	13 035
		728 198	759 021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 901	80 484
	Bredband	66 348	66 348
		149 249	146 832
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	368 976	355 776
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 906 609	1 582 264

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 226	613
	Tele- och datakommunikation	337	99
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	12 750
	Föreningskostnader	493	1 162
	Fritids- och trivselkostnader	1 638	1 913
	Förvaltningsarvode	67 138	65 335
	Administration	3 016	4 753
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
		92 818	92 095
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 200	42 900
	Löner	11 150	18 940
	Sociala kostnader	19 957	15 913
		98 307	77 753
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	300 000	300 000
	Förbättringar	162 441	155 364
	Markanläggning	61 211	61 211
	Markinventarier	1 875	1 875
	Inventarier	3 075	3 075
		528 602	521 524
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring byggnad/mark	0	39 963
		0	39 963

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 071 953	43 834 347
	Nyanskaffningar	0	237 606
	Utgående anskaffningsvärde	44 071 953	44 071 953
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 560 070	-6 052 220
	Årets avskrivningar enligt plan	-525 527	-518 450
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 085 597	-6 570 670
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 986 356	37 511 883
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	947 000	947 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 928 000	36 928 000
	Taxeringsvärde mark	18 288 000	18 288 000
		55 216 000	55 216 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 216 000	55 216 000
		55 216 000	55 216 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 373	15 373
	Utgående anskaffningsvärde	15 373	15 373
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 224	-6 149
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 075	-3 075
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 299	-9 224
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 074	6 149
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	19 049	3 306
	Klientmedel hos SBC	1 468 505	1 426 545
	Placeringskonto hos SBC	442 261	442 261
	Fordringar	844	109
		1 930 659	1 872 221

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	762 638	442 638
	Reservering enligt stadgar	150 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	150 000	120 000
	Vid årets slut	1 062 638	762 638

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,580 %	15 000 000	15 000 000	2021-01-25
	SEB	0,580 %	3 875 000	4 750 000	Rörlig ränta
	SEB	3,420 %	7 000 000	7 000 000	2022-09-28
	Swedbank	1,200 %	4 625 000	4 625 000	2018-12-20
	Summa skulder till kreditinstitut		30 500 000	31 375 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
			30 000 000	30 875 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 288 000	38 288 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	28 817	30 144
	Avgifter och hyror	301 440	301 480
	Ventilation	0	51 000
		330 257	382 624

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2018 planeras

Fortsatt målning av fönster i sydväst

Målning av burspråksplåten på de 11 burspråken

Åtgärder för att rätta till stödmuren utanför Vinbärsvägen 12

Styrelsens underskrifter

ÄNGELHOLM den 19/3 2018


Ingmar Karlsson
Ordförande


Erik Skoog
Vice ordförande


Mariette Denckert
Sekreterare


Emil Brozén
Kassör


Kjell-Erik Malm
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2018


Marcus Torstenson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken org.nr 716406-2957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken 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 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 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 att 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 tryggt 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
- 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 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.

Ängelholm den 21 mars 2018

Ernst & Young AB



Marcus Torstensson
Auktoriserad revisor