
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Perdix
Org nr: 716438-8758



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Noter	11

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Perdix får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 401 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -51 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rapphönan 30. På fastigheten finns en byggnad med 43 lägenheter samt en lokal. Byggnaden är uppförd 1988-89. Fastighetens adress är Torpgatan i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
3	7	16	6	8	3	43

Total bostadsarea: 4 023 m²

Total lokalarea: 68 m²

Taxeringsvärde 60 725 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Klottersanering	All Remove Syd Försäljnings AB
Mattor, entré och loftgångar	Berendsen Textil Service AB
Service ventilationsanläggning	Bravida Sverige AB
Fullservice avtal hissar	Kone AB
Städning	Förenade Service AB
Återvinning avfall	IL Recykling Service AB
Gångbanererenhållning	Svedala Utemiljö AB
Fjärrvärme	E-on Försäljning Sverige AB
El	E-on Försäljning Sverige AB
Vatten och avfall	Malmö Kommun
Distributions-/serviceavtal	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 16 tkr och planerat underhåll för 959 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målningsarbete och blästring av trädgårdsförråd och cykelförråd	2012	
Anpassat lekplatsen enligt EU-förordning och målningsarbete	2012	
Akut renovering av golvet vid hobbylokalen	2012	
Tvättstugeutrustning	2014	
VA/sanitet	2014	
Porttelefon	2014	
Torktumlare	2015	
Fönster	2015	
Målning	2016	
Nytt Glasparti i entré mot gård	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	454
Installationer	40
Hus kropp utvändigt	465

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Larsson	Ordförande	Stämman	2018
Sara Arildsson	Sekreterare	Stämman	2018 (avgick 2018-02-26)
Sebastian Ljunggren	Kassör	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Théo Husberg	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserade revisorer	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Bertil Flodin	Stämman
Ulla Moberg	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9.

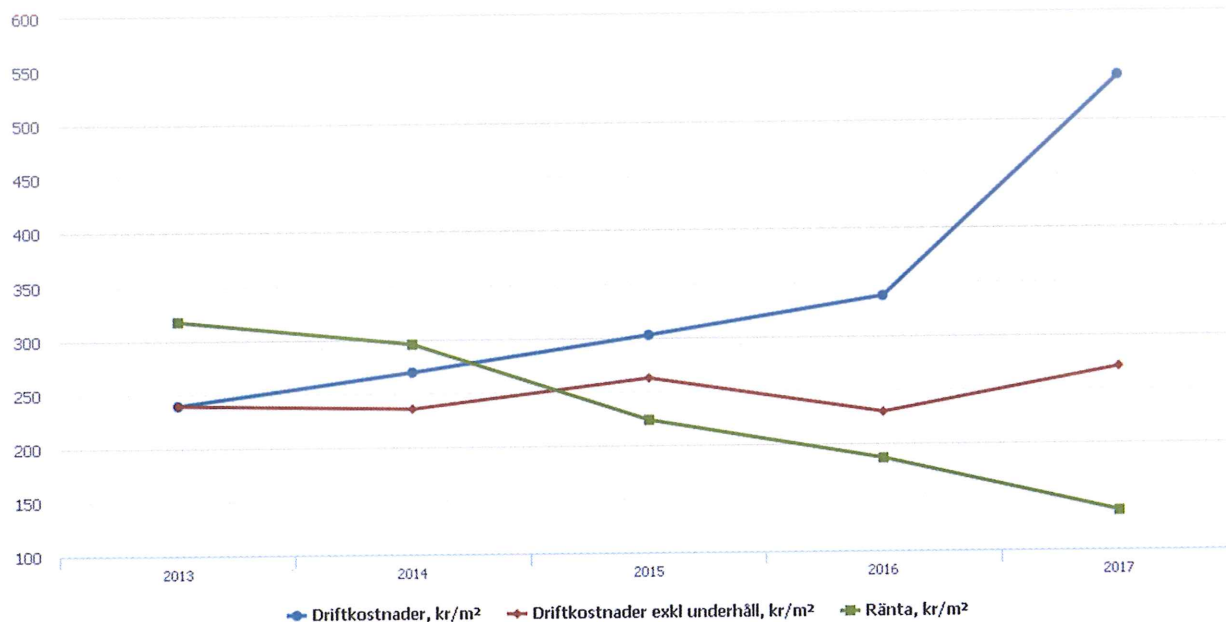
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för bostäder och lokal för 2017 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter och lokalen bostadsrätter. 


Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 801	2 802	2 799	2 799	2 802
Resultat efter finansiella poster	-452	-95	45	-128	106
Årets resultat	-452	-95	45	-128	106
Resultat exklusive avskrivningar	-51	306	446	273	261
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-107	250	390	217	205
Avsättning till underhållsfond kr/m²	14	14	14	14	14
Balansomslutning	42 751	43 219	43 484	43 300	43 417
Soliditet %	17	18	18	18	18
Likviditet %	340	461	351	330	278
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	691	691	691	691	691
Driftkostnader, kr/m²	471	337	302	269	239
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	236	229	262	235	239
Ränta, kr/m²	148	186	223	295	317
Underhållsfond, kr/m²	0	0	0	11	17
Lån, kr/m²	8 566	8 589	8 596	8 596	8 596

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 298 000	0	-596 376	-95 365
Disposition enl. årsstämmobeslut			-95 365	95 365
Reservering underhållsfond		56 010	-56 010	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 010	56 010	
Årets resultat				-452 256
Vid årets slut	8 298 000	0	-691 741	-452 256


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-691 740
Årets resultat	-452 256
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-56 010
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 010
Summa	-1 143 996

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 143 996
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 800 512	2 801 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 575	5 929
Summa rörelseintäkter		2 821 087	2 807 614
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 925 312	-1 376 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 752	-245 305
Personalkostnader	Not 6	-119 000	-118 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-401 248	-401 248
Summa rörelsekostnader		-2 672 312	-2 141 565
Rörelseresultat		148 775	666 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 017	1 008
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-605 048	-762 423
Summa finansiella poster		-601 031	-761 414
Resultat efter finansiella poster		-452 256	-95 365
Årets resultat		-452 256	-95 365

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 499 127	40 900 375
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 499 127	40 900 375
Summa anläggningstillgångar		40 499 127	40 900 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 819	0
Övriga fordringar	Not 13	37 222	39 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	89 162	57 710
Summa kortfristiga fordringar		128 203	96 832
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 123 172	2 222 023
Summa kassa och bank		2 123 172	2 222 023
Summa omsättningstillgångar		2 251 375	2 318 855
Summa Tillgångar		42 750 502	43 219 230

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 298 000	8 298 000	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	8 298 000	8 298 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-691 740	-596 376	
Årets resultat	-452 256	-95 365	
Summa fritt eget kapital	-1 143 996	-691 740	
Summa eget kapital	7 154 004	7 606 260	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 935 000	35 110 000
Summa långfristiga skulder		34 935 000	35 110 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	100 000	25 000
Leverantörsskulder	Not 18	104 170	61 752
Skatteskulder	Not 19	105	0
Övriga skulder	Not 20	240	55 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	456 975	360 941
Summa kortfristiga skulder		661 498	502 971
Summa Eget kapital och Skulder		42 750 502	43 219 230

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper


Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 777 672	2 777 649
Årsavgifter, lokaler	22 840	24 036
Summa nettoomsättning	2 800 512	2 801 685

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	9 304	5 300
Övriga rörelseintäkter	11 271	629
Summa övriga rörelseintäkter	20 575	5 929

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-959 478	-441 760
Reparationer	-15 524	-31 279
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 795	-61 774
Försäkringspremier	-38 479	-34 267
Kabel- och digital-TV	-27 413	-23 772
Obligatoriska besiktningar	-61 742	-58 903
Förbrukningsinventarier	-12 909	-5 280
Vatten	-99 242	-97 954
Fastighetsel	-82 040	-75 827
Uppvärmning	-355 294	-324 032
Sophantering och återvinning	-67 464	-72 140
Förvaltningsarvode drift	-141 932	-149 747
Summa driftkostnader	-1 925 312	-1 376 734

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-146 251	-170 312
Arvode, yrkesrevisor	-15 000	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-8 713	-6 860
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 944	0
Representation	0	-1 028
Kontorsmateriel	-1 949	-2 250
Telefon och porto	-188	-493
Medlems- och föreningsavgifter	-5 290	-5 290
Konsultarvoden	-10 993	0
Bankkostnader	-300	-300
Övriga externa kostnader	-31 124	-42 272
Summa övriga externa kostnader	-226 752	-245 305

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-90 000
Sociala kostnader	-29 000	-28 278
Summa personalkostnader	-119 000	-118 278

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-386 248	-386 248
Avskrivning tillkommande utgifter	-15 000	-15 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-401 248	-401 248

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 001	778
Övriga ränteintäkter	16	230
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 017	1 008

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-605 048	-762 332
Övriga räntekostnader	0	-91
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-605 048	-762 423

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 960 565	39 960 565
Mark	3 678 000	3 678 000
Tillkommande utgifter	367 600	367 600
	44 006 165	44 006 165
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 006 165	44 006 165

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 880 790	-2 494 542
Tillkommande utgifter	-225 000	-210 000
	- 3 105 790	- 2 704 542

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-386 248	-386 248
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-15 000	-15 000
	-401 248	-401 248

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 507 038 **-3 105 790**

Restvärde enligt plan vid årets slut

40 499 127 **40 900 375**

Varav

Byggnader	36 693 527	37 079 775
Mark	3 678 000	3 678 000
Tillkommande utgifter	127 600	142 600

Taxeringsvärden

Byggnader	36 725 000	36 725 000
Mark	24 000 000	24 000 000
Totalt taxeringsvärde	60 725 000	60 725 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	210 393	210 393
	210 393	210 393
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 393	210 393
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-210 393	-210 393
	-210 393	-210 393
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-210 393	-210 393
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 819	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 819	0

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	1 916
Skattekonto	37 222	37 206
Summa övriga fordringar	37 222	39 122

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 382	38 479
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 104	5 985
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 676	13 246
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 162	57 710

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 405	3 804
Bankmedel	1 333 833	1 336 831
Transaktionskonto	785 934	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	881 388
Summa kassa och bank	2 123 172	2 222 023

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	35 035 000	35 135 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-25 000
Långfristig skuld vid årets slut	34 935 000	35 110 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,24 %	2021-09-21	11 695 000,00	0,00	100 000,00	11 595 000,00
SBAB	1,91 %	2019-09-13	11 720 000,00	0,00	0,00	11 720 000,00
SBAB	2,02%	2022-09-19	11 720 000,00	0,00	0,00	11 720 000,00
Summa			35 135 000,00	0,00	100 000,00	35 035 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 34.535.000,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	100 000	25 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	100 000	25 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	104 178	61 752
Summa leverantörsskulder	104 178	61 752

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	105	0
Summa skatteskulder	105	0

Not 20 Övriga skulder


	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	55 278
Avräkning hyror och avgifter	240	0
Summa övriga skulder	240	55 278

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 000	0
Upplupna räntekostnader	50 365	50 467
Upplupna elkostnader	7 750	6 866
Upplupna värmekostnader	51 847	48 141
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 567
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	90 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 557
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	213 013	222 343
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	456 975	360 941

Not 21 Ställda säkerheter


	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	38 095 000	38 095 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser 

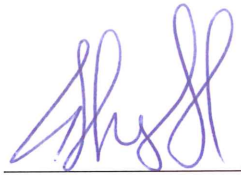
Styrelsens underskrifter

2018-03-22

Malmö och datum



Andreas Larsson
Ordförande



Théo Husberg
Suppleant för avgående ordinarie ledamot Sara Arildsson



Sebastian Ljunggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 03-26

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Styrelsens ord 2017

Under 2017 har vi genomfört bland annat:

- målning av tak- och plåtarbeten in mot gården
- målat dörrar in mot gården,
- bytt takfönstren in mot gården,
- byggt en ny lekstuga,
- bytt ut en tvättmaskin och en torktumlare i tvättstuga 2,
- delar i värmeanläggningen gått sönder och bytts ut akut
- avhyst övergivna cyklar från gården
- hyrt en container för att ge medlemmarna chans att kasta skrymmande skräp
- beskurit föreningens äppelträd
- genomfört en vår- och en höststädning av gården
- gemensamt luciaarrangemang för medlemmarna
- en aktiv trädgårdsgrupp som aktivt och kontinuerligt förskönar och underhåller växterna på vår gård

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Perdix, org.nr 716438-8758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Perdix för år 2017.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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. 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 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 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 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, i förekommande fall, betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 

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 Perdix 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

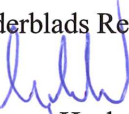
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 vi 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 vår professionella 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 26 mars 2018

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR