

Årsredovisning

för

Brf Beryllen

716409-5791

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Beryllen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1979-03-08 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1986-10-29.

Föreningens senaste stadgar antogs 2012-01-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-04-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oleg Davidsson Panfilov	ledamot, ordförande
Olga Panfilova	ledamot, kassör
Carl-Axel Sjöblom	ledamot, sekreterare
Roland Strömbäck	ledamot, vice ordförande
Kerstin Fridner	ledamot

Mattias Kumlin	suppleant
Reine Mattiasson	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 14 ordinarie styrelsemöten samt fyra per capsulam möten under året. Styrelsesuppleanterna har medverkat vid samtliga styrelsemöten som de inte haft förhinder att delta i.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

KPMG AB, Göran Johansson	ordinarie revisor
Katarina Nordström	internrevisor
Kenny Larsson	revisorssuppleant intern

OP OPA

PS Al J
OK

Valberedning

Kenny Larsson
Michel Wolf
Zouina Gardthammar

sammankallande

Övriga förtroendeuppdrag

Michel Wolf
Nohra Isaksson

flaggansvarig
ansvarig för föreningslokal samt övernattningslägenhet

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Heden 39:15 med adresserna Bohusgatan 6 - 26 samt Västgötagatan 4. På fastigheten har under åren 1987 - 1988 uppförts två bostadshus med 228 lägenheter med en sammanlagd yta av 16 592 m². Under år 2003 tillkom 6 nya bostadsrätter med en sammanlagd yta av 472 m² då en del av lokalytan byggdes om till lägenheter.

En kontorslokal på Bohusgatan 14 byggdes under 2005 om till gemensamhetsytor omfattande styrelserum, föreningslokal samt gästlägenhet. En tvättstuga byggdes om till fastighetsexpedition på Bohusgatan 8.

Under 2005 - 2006 gjordes ombyggnation av två tvättstugor, styrelserum och föreningslokal samt fastighetsexpedition till fyra lägenheter på 173 m² och lokal omfattande butik byggdes om till en lägenhet på 117 m².

Under 2015 byggdes lokal på 75 m² till en lägenhet på 74,9 m². Lägenheten uppläts som bostadsrätt med inflyttning november 2015.

Fastigheten innefattar även en lokal omfattande garage med en sammanlagd yta av 337 m² samt 111 garageplatser, fristående garage och fyra motorcykelplatser.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rokv	3
	2 rokv	42
	2 rok	57
	3 rok	89
	4 rok	37
	5 rok	12

Ekonomi

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2017.

Under verksamhetsåret 2017, liksom tidigare år, har styrelsen haft bevakning över låneläget för föreningen. Vid verksamhetsårets utgång är samtliga lån bundna till åren 2018 - 2022.

Föreningens lånebild framkommer under not.

Yttre reparationsfond

Reservering till underhållsfonden görs i enlighet med underhållsplanen.

OPA
OP
RS
Cas
RF

Uthyrning

Alla parkeringsplatser och garage har varit uthyrda under verksamhetsåret. Då föreningen har kö till parkeringsplatserna så hyrs dessa ut enbart till boende med egen bil.

Samtliga extra förråd har varit uthyrda under hela verksamhetsåret.

Gästlägenheten med plats för fyra sängar hyrs ut till föreningens medlemmar. Föreningslokalen, med plats för 25 personer, har bokats för fester och sammankomster till föreningens medlemmar. Bokningar för gästlägenhet och lokal sköts av/görs hos föreningens lokalansvarige.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2017 utgjorde avgiften 1 315 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Under 2018 utgår fastighetsavgift med 1 337 kr per bostadslägenhet. Lokalerna beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

Årets in- och utbetalningar	2017	2016
Ingående kassasaldo	9 371 452	7 660 934
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	13 624 593	13 470 513
Finansiella intäkter	26	737
Förändring kortfristiga fordringar	0	176 723
	13 624 619	13 647 973
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	8 610 862	8 147 936
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 976 048	2 464 108
Investering anläggningstillgångar	1 112 747	280 483
Förändring kortfristiga fordringar	140 396	0
Förändring av kortfristiga skulder	101 388	247 428
Amortering av föreningens lån	797 500	797 500
	12 738 941	11 937 455
Årets kassaförändring	885 678	1 710 518
Utgående kassasaldo	10 257 130	9 371 452

Av ovanstående redovisning kan utläsas att årets likviditet uppvisar ett plus trots omfattande underhåll.

Föreningen arbetar kontinuerligt med en långsiktig likviditetsbudget för att säkerställa föreningens framtida likviditet.

Förvaltning

Föreningen har ingen egen anställd personal. HSB Göteborg, Hartills Trädgårdar AB samt Städ-Go HB har biträtt föreningen med fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, städning samt teknisk förvaltning. Den ekonomiska förvaltningen har inhandlats från Revisorsringen Sverige AB.

OPA
OP
RS
Cal
RF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortlöpande bevakat ränteläget tillsammans med vår ekonomiska förvaltare på Revisorsringen Sverige AB. Denna bevakning görs för att kunna omsätta föreningens lån fördelaktigt. Under verksamhetsåret har fyra lån omsatts.

Styrelsens åtgärder under 2017

Återkommande aktiviteter

Rensning av takrännor
Takbesiktning
Byte av trasiga takpannor
Lagstadgade besiktningar brand-, lekplats-, hissar, garageportar
Maskinsopning av gården och garaget höst och vår
Fågelsäkring mot häckande fåglar på taket
Genomgång och underhållsservice utrustningen i tvättstugorna
Service på och reparationer av motionsutrustningen
Service och underhåll på föreningens traktor
Service på automatiska portöppnare i enskilda garage
Service och reparationer på automatiska dörröppnare
Service på utrustningen i samtliga tvättstugor
Översyn och rengöring av fläktar i sopnedkast
Sotning och kontroll av två kaminer
Containrar för grovavfall
Tillstånd för renovering

Fastighetsförbättringar/planerat underhåll

Uppdatering av underhållsplanen
Okulärbesiktning av fastigheten
Ny asfalt vid in- och utportar till stora garaget
Handikappsanpassning av entréer
Byte av tätlistor på garageportarna
Förbättrad säkerhet för takarbeten
Ommålning av täckbandplåt på taket
Modernisering av samtliga torkrum
Byte av golvbeläggningen i källargångarna
Upphandling av ny inomhusbelysning
Provinstallation av modern utrustning för cykelförvaring
Ommålning samtliga källardörrar
Installation av städtavlor i tvättstuga 1 och 2
Byte av flaggstång
Kamerainspektion av dagvattenledningar i garaget
Installation av brickläsare till miljörummet
Genomgång och statusbedömning av föreningens skyddsrum (aktiva)
OVK tvättstugor
Rengöring av ventilationskanaler i tvättstugorna
Kontroll av CO₂-detektorer i garaget
Nytt löpband i motionsrummet

Trädgården

Nyplantering av växter och jordpåfyllning
Byte av växter och innekrukor

OPA
OP
RS
Gat
RF

Återkommande rabattrensning och omplantering
Träd och buskar beskurna i slutet av säsongen
Nya prydnadsväxter

Städning

Storstädning

Vårstädning

Städning efter entreprenader torkrum och källargolv

Fönsterputs och smörjning av samtliga fönster i gemensamma utrymmen

Bortforsling av gammal blomjord från medlemmar

Rengöring av sopnedkastluckor

Rengöring av rökluckor på gården

Högtryckstvätt av fasadpartier, betongsockel på gården, entreér med mera

Övernattningslägenheten och föreningslokalen

14 uthyrningar festlokalen

Övernattningar motsvarande 164 dagar

Inköp till övernattningslägenheten porslin, vinglas, handdukar och sängkläder

Administration

14 styrelsemöten

4 per capsulam beslut

Årsstämma

Överlåtelse

Diariet förda ärenden (lägenhetsrelaterade + organisatoriska)

7 andrahandsuthyrningar

25 introduktioner av nya medlemmar och 8 andrahandshyresgäster

Ekonomi

Låneomläggningar

Budget för 2018

Likviditetsbudget på 10 års sikt

Regelbundna kvartalsvisa budgetavstämningar

Garage och extraförråd

Omsättning på 14 garageplatser i det gemensamma garaget

Omsättning på extraförråd

Interna rutiner

Information till medlemmar och socialt

Julinformation och julfika

10 nummer av Beryll-Nytt

Tvättstugeundersökning

Bastuundersökning

Pågående arbeten 2018 och arbeten/åtgärder under utredning

Fastigheten

Modernisering av inom- och utomhusbelysningen

Modernisering av värmeväxlare i våra ventilationssystem

Installation av råttstopp i huvudavloppsstammar inför Västlänken

Modernisering av bastun med tillhörande utrymmen

OPA
OP

RS
Lis
KF

Stamspolning och filmning av samtliga stammar
Inventering och uppmärkning av samtliga avloppstammar
Byte av expansionskärl och installation av avgasare i undercentralen
Energideklaration
Beslut om ev. ny lekplats på gården
Utredning solceller
Uppdatering av fastighetens elschema
Underhållsrapport/analys av sopsuganläggningen

Ekonomi

Nya låneomläggningar
Ställningstagande till extraamortering

Medlemmar och administration

Stadgerevision
Införande av bokningssystemet BokaMera för övernattningslägenheten och festlokalen
Ny hemsida under utveckling
Uppdatering av styrelsepärmen

Medlemsinformation

Föreningens samtliga 240 bostadsrätter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 325 medlemmar samt vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 328 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 34 (f.år 28) lägenhetsöverlåtelser gjorts vilket motsvarar 14 % (f.år 12 %) av lägenhetsbeståndet.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning TKr	13 625	13 471	13 441	13 381
Resultat efter finansiella poster	561	415	-1 902	-482
Soliditet (%)	30,60	30,23	29,90	29,23
Årsavgift /m ² kr	692	692	692	692
Lån /m ² bostadsyta kr	6 850	6 896	6 942	7 011
Genomsnittlig skuldränta %	1,65	2,05	2,49	2,77
Elförbrukning /m ² bostadsyta kr	31	29	28	29
Värmeförbr. /m ² bostadsyta kr	61	65	57	56
Vattenförbr. /m ² bostadsyta kr	24	24	24	24

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

OPA
OP
RS
Cal
et

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 796 238	19 232 017	1 849 409	1 827 373	414 529	54 119 566
Disposition av föregående års resultat:			823 000	-408 471	-414 529	0
Årets resultat					560 973	560 973
Belopp vid årets utgång	30 796 238	19 232 017	2 672 409	1 418 902	560 973	54 680 539

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 418 902
årets vinst	560 973
	1 979 875

disponeras så att till fond för underhåll avsätts i ny räkning överföres	823 000
	1 156 875
	1 979 875

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

OPA
OP
RS Cas
RF

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	13 301 281	13 293 578
Övriga rörelseintäkter	3	323 312	176 935
Summa rörelseintäkter		13 624 593	13 470 513
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 845 156	-4 335 650
Driftkostnader	5	-2 606 248	-2 625 936
Förvaltningskostnader	6	-771 000	-833 599
Personalkostnader	7	-388 459	-352 752
Avskrivningar		-2 476 735	-2 444 676
Summa rörelsekostnader		-11 087 598	-10 592 613
Rörelseresultat		2 536 995	2 877 900
Finansiella poster			
Ränteintäkter		26	737
Räntekostnader		-1 976 048	-2 464 108
Summa finansiella poster		-1 976 022	-2 463 371
Resultat efter finansiella poster		560 973	414 529
Resultat före skatt		560 973	414 529
Årets resultat		560 973	414 529

OPA
OP
RS Cas
KE G

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

167 614 474

168 961 960

Maskiner och inventarier

9

396 326

412 828

Summa materiella anläggningstillgångar

168 010 800

169 374 788

Summa anläggningstillgångar

168 010 800

169 374 788

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

36 972

22 629

Övriga fordringar

64 136

75 390

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

283 216

145 909

Summa kortfristiga fordringar

384 324

243 928

Kassa och bank

Kassa och bank

10 257 130

9 371 452

Summa kassa och bank

10 257 130

9 371 452

Summa omsättningstillgångar

10 641 454

9 615 380

SUMMA TILLGÅNGAR

178 652 254

178 990 168

OPA
OP

RS
Cal
KF

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 796 238	30 796 238
Upplåtelseavgifter	19 232 017	19 232 017
Fond för yttre underhåll	2 672 409	1 849 409
Summa bundet eget kapital	52 700 664	51 877 664

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 418 902	1 827 373
Årets resultat	560 973	414 529
Summa fritt eget kapital	1 979 875	2 241 902
Summa eget kapital	54 680 539	54 119 566

Långfristiga skulder

Fastighetslån	10, 11	118 597 770	119 395 270
Summa långfristiga skulder		118 597 770	119 395 270

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån	10	797 500	797 500
Leverantörsskulder		361 392	426 461
Övriga skulder		1 999 220	1 996 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 215 833	2 254 738
Summa kortfristiga skulder		5 373 945	5 475 332

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

178 652 254

178 990 168

OPA
OP
RS
G

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Tillämpade avskrivningstider:	Byggnader	100 år
	Markanläggningar	10-25 år
	Om- och nybyggnationer	40-50 år
	Maskiner och inventarier	10-20 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017	2016
Årsavgifter	12 051 828	12 051 828
Avsättning inre reparationsfond	-265 224	-265 224
Hyresintäkt lokaler	240 567	238 720
Hyresintäkt garage och parkering	1 072 510	1 066 653
Intäkt kabel-TV	201 600	201 600
	13 301 281	13 293 577

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	33 588	22 168
Pantsättningsavgifter	17 457	26 622
Övernattningslägenhet	66 550	64 800
Försäkringsersättningar	87 935	63 969
Övriga fakturerade kostnader mm	117 782	-624
	323 312	176 935

OPA
O/P
RS Col
KF 9

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsbeskattning	419 800	408 520
Fastighetsförsäkring	84 564	86 676
Reparationer fastighet	1 285 889	1 127 034
Underhåll fastighet	1 685 030	1 409 560
Fastighetsskötsel och /-städning	1 254 940	1 232 763
Väghållning och snöröjning	16 598	8 118
Jourkostnader	98 335	62 978
	4 845 156	4 335 649

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
El	544 646	509 570
Fjärrvärme	1 056 761	1 125 940
Vatten och avlopp	391 699	413 989
Avfallshantering	415 538	380 709
Kabel-TV-avgift	197 604	195 728
	2 606 248	2 625 936

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Port-/Hisstelefon	5 582	6 554
Dataskommunikation/Web	25 820	22 864
Revisionskostnader	28 525	31 264
Ekonomisk och teknisk förvaltning	521 149	520 312
Konsultarvoden	35 507	97 939
Föreningsavgifter	9 980	9 980
Administrativa kostnader	144 437	144 686
	771 000	833 599

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2017	2016
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	323 850	304 875
Sociala kostnader	64 609	47 877
Totala arvoden, löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	388 459	352 752

OPA
OP
RS
CAF
RF
G

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 684 615	203 622 115
Inköp	1 010 277	62 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 694 892	203 684 615
Ingående avskrivningar	-34 722 655	-32 385 098
Årets avskrivningar	-2 357 763	-2 337 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 080 418	-34 722 655
Utgående redovisat värde	167 614 474	168 961 960
Taxeringsvärden byggnader	209 412 000	209 412 000
Taxeringsvärden mark	279 008 000	279 008 000
	488 420 000	488 420 000
Bokfört värde byggnader	160 202 094	161 171 192
Bokfört värde mark	7 779 880	7 779 880
	167 981 974	168 951 072

Not 9 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 988 394	1 880 867
Inköp	102 470	217 983
Försäljningar/utrangeringar	-88 231	-110 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 002 633	1 988 394
Ingående avskrivningar	-1 575 566	-1 578 902
Försäljningar/utrangeringar	88 231	110 456
Årets avskrivningar	-118 972	-107 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 606 307	-1 575 566
Utgående redovisat värde	396 326	412 828

OPA
OP
RS
CF 6/1 9

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB BoLån	1,14	2018-02-28	7 640 000	7 640 000
SEB BoLån	1,14	2018-02-28	8 097 500	8 295 000
SEB BoLån	0,68	2019-09-28	6 679 470	6 679 470
SEB BoLån	1,09	2018-06-28	4 775 000	4 775 000
SEB BoLån	1,68	2019-11-28	13 425 000	13 525 000
Swedbank Hypotek	1,34	2021-06-23	29 340 150	29 340 150
Swedbank Hypotek			0	28 625 650
Swedbank Hypotek	1,54	2020-11-25	20 812 500	21 312 500
Nordea Hypotek	1,53	2022-08-17	28 625 650	
			119 395 270	120 192 770
Kortfristig del av långfristig skuld			797 500	797 500
Amortering åren 2 - 5			3 190 000	
Amortering efter år 5			115 407 770	

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	150 409 000	150 409 000
	150 409 000	150 409 000

Pantbrev i Publikt arkiv 7 381 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden och ersättningar inkl sociala avgifter	0	23 655
Upplupna räntekostnader	175 210	201 117
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 139 910	1 207 295
Upplupen elkostnad	48 397	43 871
Upplupen värmekostnad	155 731	152 803
Upplupen VA och renhållning	71 116	57 309
Revisionsarvode	25 000	25 000
Förvaltningsarvoden	156 034	77 370
SBC	440 066	440 066
Övriga upplupna skulder	4 369	26 252
	2 215 833	2 254 738

OPA

OP

RS Cal G
WTF

Göteborg den 17 mars 2018



Oleg Davidsson Panfilov
Ordförande



Carl-Axel Sjöblom



Olga Panfilova



Kerstin Fridner



Roland Strömbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2018

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Katarina Nordström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Beryllen, org. nr 716409-5791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Beryllen 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 Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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, förfälskning, 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns 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 Beryllen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som auktoriserad revisor 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 fortlopande 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 tryggsamt 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 försumelse 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.

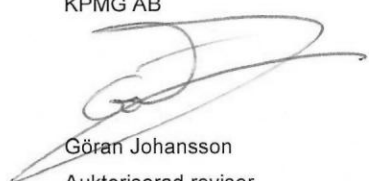
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

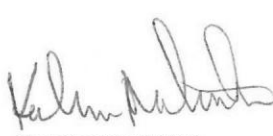
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 revisorsbedömning 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.

Göteborg den 20 mars 2018

KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor


Katarina Nordström
Förtroendevald revisor

Revisionsrapport, räkenskapsåret 2017

Till årsmötet i BRF Beryllen 716409-5791

I vår bostadsrättsförenings, BRF Beryllen, stadgar (reg. hos Bolagsverket 2012-01-19) står:

§24 Revisorerna skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användandet av överskott eller täckande av underskott.

Vid föreningsstämman 2017-04-24 valdes jag till BRF Beryllens internrevisor, för andra året. Min uppgift här är att tillsammans med externrevisorn (KPMG) granska styrelsens arbete med föreningens förvaltning, interna kontroll och ekonomiska redovisning. Mitt fokus ligger även i år styrelsens rutiner, arbetssätt och dokument, kompletterat med ett antal stickprov i den ekonomiska redovisningen.

För räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31 vill jag härmed lägga fram min revisionsrapport:

Styrelsens arbete med föreningen förvaltning och interna kontroll

Generellt

Vid de delar av styrelsemöten där jag deltagit, rådde god mötesordning och sakliga diskussioner fördes med föreningens bästa i fokus. Under året har 14 ordinarie styrelsemöten hållits, samt fyra per capsulam (styrelsen är ej samlad). Jag har granskat protokollen och finner tydlighet och den återkommande strukturen med rubrikerna: Rapporter, Beslutsärenden och Övriga frågor. Värt att notera är att styrelsen timmen innan de formella styrelsemötena ofta bjudit in entreprenörer och andra företag för intervjuer inför offertlämning, allt för att få till ett lyckat val av leverantör.

Protokollförda beslut är tydligt beskrivna med *vad* som beslutats, och *vem* som ska utföra åtgärden, och min åsikt är att detta numer även dokumenteras tillfredsställande med ett *när* de beslutade åtgärderna ska vara utförda.

Fastighetsförvaltning

Protokollen är föredömligt koncisa med en sammanfattning av de ofta komplexa ärendena inom fastighetsförvaltningen med tydlig markering där ärendet är avslutat alternativt fortsatt öppet och vad som då är nästa steg. Detta ger en god överblick och sammanhållen bild av hur föreningens fastighetsutmaningar fångats upp och behandlats av styrelsen under året, både beträffande planerat underhåll samt vid uppkomna, oväntade situationer.

Granskningsarbete kansli

Jag har baserat årets granskning av kansliets arbete på skriftliga källor. Även 2017 års nedlagda arbetstid har rapporterats med tillfredsställande noggrannhet, ner på halvtimmesnivå. 2017 års inlämnade kontrolluppgifter till Skatteverket stämmer överens med bokförda ersättningar. Styrelsens sammansättning som den beskrivs i årsredovisningen stämmer överens med densamma hos UC allabolag.

Granskningsarbete hos redovisningsbyrå (Revisorsringen)

Jag besökte Anja Lundblad vid Revisorsringen, redovisningsansvarig för vår bostadsrättsförening (9/3 2018). Här bildade jag mig en uppfattning om hur det löpande redovisningsarbetet fortgått, fick en överblick av räkenskaperna samt möjlighet att förhöra mig om vad de avvikelser jag noterat grundar sig på. Vad jag kunnat läsa mig till i handlingar, samt utröna från de korta kontakter jag haft med externrevisorerna, bedömer jag att redovisningen utförts i enighet med god redovisningssed.

Noteringar vid kontoanalyser och avstämningar

En rutinkontroll via telefon med Skatteverket visar att inga skatteskulder förfallit under året. Jag har även tittat närmare på poster som förändrats från föregående år, eller på annat sätt sticker ut.

Intäkter

Inget att notera.

Kostnader

Räntekostnaden har sjunkit pga. omläggning av lån. Ett par planerade kostnader som skiljer sig från föregående år är inköp av gymtrustning + cykelställ, samt ny torkrumsbeklädad (kakel och klinker) och taksäkerhetsutrustning. Den ökade kostanden för avfallshantering (nästan 10% mer än 2016) är däremot oplanerad och beror på kostsam hantering av stopp i sopsug pga. felaktig användning (fel saker slängs i sopnedkast).

Granskning av årsredovisning/förvaltningsberättelse

Dessa frågor har bolagets externrevisor Göran Johansson, KPMG, med assistans av Gunilla Stenvall (även hon KPMG) främst arbetat med. Även i år har revisionen genomförts ytterst grundligt och noggrant.

Övrigt

Jag vill meddela styrelsen att det 25 maj, 2018 träder en ny lag i kraft: Dataskyddsförordningen GDPR. Den innebär i korthet en skärpning av behandlingen av personuppgifter, och gäller även bostadsrättsföreningar. Jag vill här bara påtala lagändringen då jag ej funnit någon protokollförd notering om detta under 2017. En genomlysning av dagens rutiner och processer kan vara lämplig, samt eventuella justeringar för att möta morgondagens lagkrav.

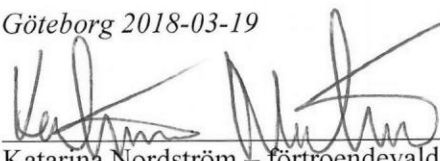
Sammanfattning och slutsatser

Utöver min revision avseende räkenskaperna har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Beryllen för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av räkenskaperna granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Jag tillstyrker att det framlagda bokslutet för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 fastställs och att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2018-03-19



Katarina Nordström – förtroendevald internrevisor BRF Beryllen