



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vipemöllan 2, Lund

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 2, Lund

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 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 2002-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vipemöllans marksamfällighet. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar mark och park samt gemensamt miljöhus.

#### Styrelsen

Salam Al Karadaghi	Ledamot
Henrik Bard	Ledamot
Hans Josefsson	Ledamot
Monica Molin	Ledamot
Ann-Christin Österlindh	Ledamot
Samir Dzaferagic	Suppleant
Christina von Friesendorff Bauer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Anders Thulin

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Eva Hyllén

Eva Kopljär

Gerd Nolin

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
C 105	2005	Lund
D 107	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004 och består av 2 flerbostadshus.

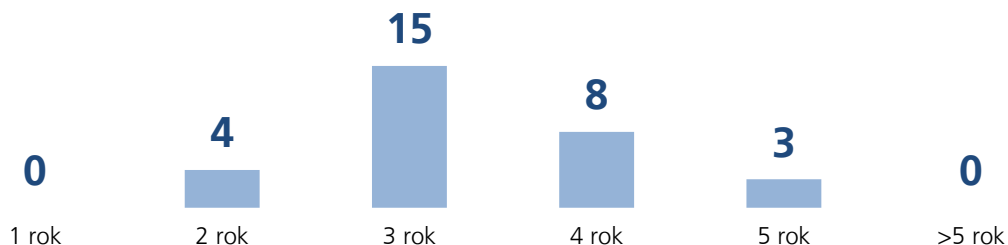
Fastigheternas värdeår är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 052 m<sup>2</sup>, varav 3 052 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Övrigt

Miljöhus

### Kommentar

Tillika styrelserum

Garagelängor - ett garage/lägenhet

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Fasadvätt o garantireovering	2018

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Tekniskt underhåll	Nilssons fastighetsservice
TV mm	Comhem
Bankärenden	Handelsbanken
Serviceavtal hiss	Kone hissteknik
El	Svensk Naturenergi
Renhållning	Lunds Renhållning
Städavtal	KS Städ
Finansieringsärenden	Nordea
Vaktmästeri	Nilssons fastighetsservice
Serviceavtal fläkt	Klimat & automatikkontroll
Larmavtal	Örestads industribevakning
Ekonomisk förvaltning och lgh-förteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gruppavtal bredband telefon	Comhem
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten	VA Syd
Hisstelefon	Telia
Mast	Net4Mobility HB

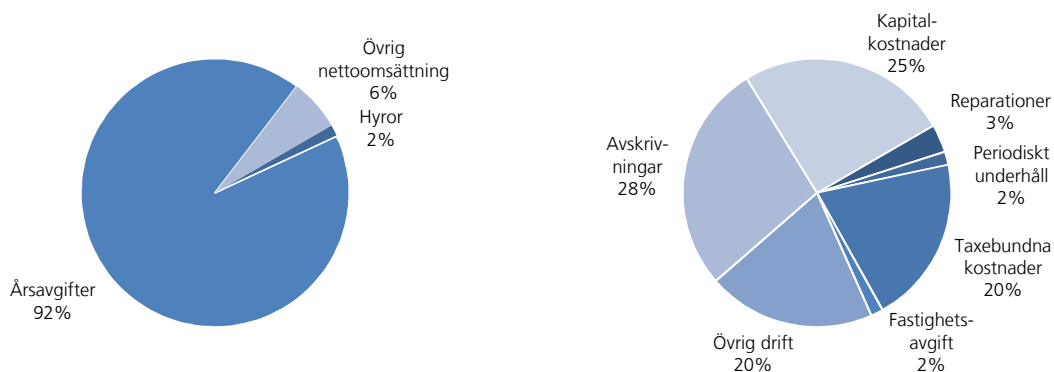
### Föreningens ekonomi

Lån långsiktigt placerade. Ekonomisk plan anger höjning av årsavgifterna med 2% per år men ekonomin är god varför beslut ej är taget om så sker för 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>845 705</b>	<b>822 959</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 494 416	2 450 801
Finansiella intäkter	0	108
Ökning av kortfristiga skulder	5 313	46 197
	<b>2 499 729</b>	<b>2 497 106</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 265 235	1 205 669
Finansiella kostnader	687 023	655 291
Ökning av kortfristiga fordringar	15 410	900
Minskning av långfristiga skulder	400 000	612 500
	<b>2 367 668</b>	<b>2 474 360</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>977 765</b>	<b>845 705</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>132 061</b>	<b>22 746</b>

\*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

Garantireparationer har gjorts på fasader under året. Ytterdörrar har förstärkts avseende stöldsäkerhet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	755	744	722	715
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 739	6 870	7 071	7 120
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	65	54	38
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	84	81	63
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	21	19	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	225	215	224	255
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-202	-154	-292	-325
Nettoomsättning (tkr)	2 494	2 444	2 310	2 253

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 052 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	37 062 191	0	0	37 062 191
Upplåtelseavgifter	22 463 809	0	0	22 463 809
Fond för yttre underhåll	867 008	0	0	867 008
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>60 393 008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 393 008</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	309 646	0	-153 879	463 524
Årets resultat	-201 670	-201 670	153 879	-153 879
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>107 976</b>	<b>-201 670</b>	<b>0</b>	<b>309 646</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>60 500 984</b>	<b>-201 670</b>	<b>0</b>	<b>60 702 654</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-201 670
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	309 646
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>107 976</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

43 661
<b>151 637</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 494 416	2 443 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 081
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 494 416</b>	<b>2 450 801</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 093 485	-1 038 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 663	-124 705
Personalkostnader	Not 6	-43 087	-42 325
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-743 828	-743 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 009 063</b>	<b>-1 949 497</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>485 353</b>	<b>501 304</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 023	-655 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-687 023</b>	<b>-655 183</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-201 670</b>	<b>-153 879</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-201 670</b>	<b>-153 879</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 80 481 841	81 225 669
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>80 481 841</b>	<b>81 225 669</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>80 481 841</b>	<b>81 225 669</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 950 556	790 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	3 938
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>950 556</b>	<b>793 974</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	66 469	75 580
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>66 469</b>	<b>75 580</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 017 024</b>	<b>869 554</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>81 498 866</b>	<b>82 095 223</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		59 526 000	59 526 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	867 008	867 008
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 393 008</b>	<b>60 393 008</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		309 646	463 524
Årets resultat		-201 670	-153 879
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>107 976</b>	<b>309 646</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 500 984</b>	<b>60 702 654</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 831 028	20 567 540
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 831 028</b>	<b>20 567 540</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 736 512	400 000
Leverantörsskulder		60 019	56 807
Skatteskulder		77 490	56 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	292 833	311 552
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 166 854</b>	<b>825 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 498 866</b>	<b>82 095 223</b>

## 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	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 303 904	2 269 857
Hyror lokaler	35 000	0
Hyror antennplats	0	35 000
Bredbandsintäkter	60 480	60 480
Elintäkter	88 166	72 835
Gästlägenhet	6 900	5 550
Öresutjämning	-34	-2
	<b>2 494 416</b>	<b>2 443 720</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	7 081
	<b>0</b>	<b>7 081</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	56 520	56 520
	Städning entreprenad	24 696	32 928
	Städning enligt beställning	0	288
	Sotning	0	22 458
	Hissbesiktning	2 340	2 293
	Bevakning	1 313	1 313
	Serviceavtal	18 726	26 468
	Förbrukningsmateriel	5 022	4 822
		<b>108 616</b>	<b>147 090</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	488	0
	Brf Lägenheter	0	5 300
	Gemensamma utrymmen	488	0
	Sophantering/återvinning	5 520	0
	Entré/trapphus	37 000	0
	Lås	6 154	1 839
	VVS	1 225	6 739
	Värmeanläggning/undercentral	13 267	0
	Ventilation	10 964	21 778
	Elinstallationer	0	2 688
	Hiss	15 835	5 748
	Fasad	0	1 950
	Skador/klotter/skadegörelse	1 213	0
	Vattenskada	0	3 312
		<b>92 154</b>	<b>49 354</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	43 661	0
		<b>43 661</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	204 821	198 297
	Värme	267 973	257 364
	Vatten	43 818	62 792
	Sophämtning/renhållning	28 225	26 839
		<b>544 837</b>	<b>545 292</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	18 419	17 542
	Samfällighetsavgift	147 420	143 100
	Kabel-TV	38 176	37 469
	Bredband	60 752	60 752
		<b>264 767</b>	<b>258 863</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>39 450</b>	<b>38 040</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 093 485</b>	<b>1 038 639</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	925	1 226
	Tele- och datakommunikation	9 079	5 091
	Revisionsarvode extern revisor	27 425	24 625
	Föreningskostnader	3 050	2 030
	Fritids- och trivselkostnader	4 909	4 370
	Förvaltningsarvode	66 098	64 323
	Administration	4 186	4 936
	Konsultarvode	8 331	13 444
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		<b>128 663</b>	<b>124 705</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	36 000	35 000
	Sociala kostnader	7 087	7 325
		<b>43 087</b>	<b>42 325</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	743 828	743 828
		<b>743 828</b>	<b>743 828</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	84 525 000	84 525 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>84 525 000</b>	<b>84 525 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 299 331	-2 555 504
	Årets avskrivningar enligt plan	-743 828	-743 828
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 043 159</b>	<b>-3 299 331</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>80 481 841</b>	<b>81 225 669</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 025 000	15 025 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
		<b>49 200 000</b>	<b>49 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 200 000	49 200 000
		<b>49 200 000</b>	<b>49 200 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 800	6 800
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 800</b>	<b>6 800</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 800	-6 800
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 800</b>	<b>-6 800</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattkonto	39 259	19 911
	Klientmedel hos SBC	911 297	770 125
		<b>950 556</b>	<b>790 036</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Bevakning	0	3 938
		<b>0</b>	<b>3 938</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	867 008	964 133
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-97 125
	<b>Vid årets slut</b>	<b>867 008</b>	<b>867 008</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea		0	5 920 010	
Nordea		0	5 920 010	
Nordea		0	9 127 520	
Nordea	1,350 %	7 300 000	0	2021-11-17
Nordea	0,581 %	5 931 028	0	Rörlig ränta
Nordea	0,731 %	7 336 512	0	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 567 540</b>	<b>20 967 540</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 736 512	-400 000	
		<b>12 831 028</b>	<b>20 567 540</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 567 540 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	<b>Förening betalar</b>	<b>Nordea betalar</b>	<b>Effektiv ränta f.n.</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Förfallodag/ löper till</b>
Nordea	3,150 %	-0,573 %	3,723 %	7 295 640	2018-03-28
Nordea	3,120 %	-0,573 %	3,693 %	7 295 640	2020-03-27
<b>Summa lån som omfattas</b>				<b>14 591 280</b>	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2017-12-31 var -603 405 kr (f å -1 108 813 kr). Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade räntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfallodagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	25 149 000	25 149 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetalda intäkter	1 313	0
Arvoden	36 000	35 000
Sociala avgifter	11 311	10 997
Ränta	1 282	2 752
Avgifter och hyror	242 927	262 803
	<b>292 833</b>	<b>311 552</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inget särskilt att anteckna.

---

Styrelsens underskrifter

---

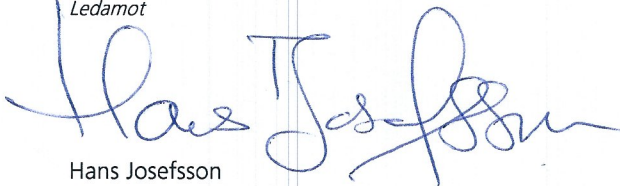
LUND den 10/4 2018



Salam Al Karadaghi  
Ledamot



Henrik Bard  
Ledamot



Hans Josefsson  
Ledamot



Monica Molin  
Ledamot



Ann-Christin Österlindh  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Thulin  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 2, Lund, org.nr 769608-0881

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 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 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. 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 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.

## 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 Vipemöllan 2, Lund, för räkenskapsåret 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 *Revisorans 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. *W*

### *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 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 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.

Lund den 16 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Thulin  
Auktoriserad revisor