



Årsredovisning 2017

Brf Leporiden 1

Org. 769604-5173

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

HA VA
SAL AF
HK JM M

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Kv. Leporiden i Stockholms kommun förvärvades 2010-02-23.

Föreningens fastighet/er består av 2 st flerbostadshus på adress Brännkyrkagatan 66, Ludvigsbergsgatan 1, 3, 5, och 7 samt Gamla Lundagatan 1. Fastigheten byggdes 1964 och har värdeår 1964.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2017-01-01, 1 020 500 kr per år. Avalet gäller till och med 2024.

Lägenheter och Lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 9264 kvm, varav 6854 kvm utgör lägenhetsyta och 2410 kvm lokalyta. I föreningen finns 20 parkeringsplatser i garage. Föreningen hyr ut samtliga platser till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

17 st 1 rum och kök
32 st 2 rum och kök
41 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 83 upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterbyte	2012
Låsbyte	2011
Energideklaration	2010
Upprustning av gård	2011
Byte av porttelefonsystem	2013
Ommålning av portar och dörrar mot gatan	2013
Förbättring av värmesystem	2013
Förberedelse inför stambyte	2013
Stambyte	2014
Fasadrenovering	2014
Fönsterbyten	2014
Renovering våtrum	2014
Stambyte	2015
Hissrenovering och reparation	2015
Lägenhetsreparationer	2015
Stambyte	2016
Hissrenovering	2016
Lägenhetsreparationer	2016
(Takunderhåll)	2016
Upprustning av gården	2016
Energiförbättrande åtgärder	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med FSS Fastighetsförvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-08-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-09-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i SBC-Sveriges Bostadsrättscentrum AB och Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 125 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 124. Under året har 2 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen har vid årets slut 17 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-06-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Nilsson	ledamot/ordf
Lars Möllenberg	ledamot/kassör
Ingela Henriksson	ledamot/sekr
Szilárd Rado	ledamot
Viviann Mogren	ledamot
Adam Frankell	ledamot
Henrik Känngård	ledamot
Anders Nyström	suppleant
Eva Bergfeldt	suppleant
Bo Jansson	suppleant

Till **revisor** har Mats Häggbring, Deloitte AB, valts, revisorssuppleant Sofie Lanér.

Valberedningen består av Daniel Ericsson, Gunilla Jonhammar och Tore Berglund.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 16 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Stambytet har löpt vidare och är i det närmaste klart. En lägenhet är inte slutförd samt vissa frågor kring vissa gemensamma stammar återstår att lösa. Ny hiss är installerad i Brännkyrkagatan 66. Lägenheter för försäljning har genomgått viss reparation. Även viss reparation har genomförts i hyreslägenheter. Taken har genomgått årligt underhåll.

Ytterligare förråd har fördelats bland de boende. Ytterligare installationer har gjorts för att öka värmeåtervinningen från Paradisets överskottsvärme.

Ett program för portrenovering har påbörjats.

Två nya lokalhyresgäster har tillkommit och hyresavtal med dessa har upprättats.

Föreningens resultat för år 2017 är -936 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -368 Kkr. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll.

Bland föreningens enskilt största kostnadsposter återfinns energikostnader. Styrelsen arbetar därför kontinuerligt för att minska energiförbrukningen. Under året har en energiutredning genomförts.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 2 534 Kkr. Exkluderar man dem blir resultatet 1 598 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 1 016 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som inbringat 5,2 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 7,6 Mkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Stambyte	150
Hissmodernisering	650
Portrenovering	10
Energiutredning	0
Garageunderhåll	25
Underhåll av värme och ventilation	100
Balkongbesiktningar mm	10

Handwritten signatures and initials: SM, AA, HK, VM, and others.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 330 Kkr, se tabell. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Slutförande av stambyte	2018	100
Hissmodernisering	2019	ca 650
Fortsatt Portrenovering	2018	ca 50
Upprustning av gården	2018	ca 50
Energiutredning	2018	ca 30
Takunderhåll	årligen	
Underhåll av ventilation och värme	2018-2019	ca 100
Åtgärder av balkonger	2018-2019	ca 300
Utredning av balkongutbyggnad	2018	ca 25
Upprätta underhållsplan	2018	ca 25

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	157 472 782	27 159 258	2 966 400	-22 519 312	-368 218	164 710 910
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			636 000	-636 000		
lanspråktagande yttre fond			-3 602 400	3 602 400		
Balanseras i ny räkning				-368 218	368 218	
Upplåtelse	1 892 449	3 307 551				5 200 000
Årets resultat					-936 365	-936 365
Belopp vid årets utgång	159 365 231	30 466 809	0	-19 921 130	-936 365	168 974 545

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	8134	7 488	6 840	6 324	6 653
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-936	-368	-11 011	-6 908	-434
Soliditet, %	79	76	66	72	73
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	431	424	420	378	357
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 461	8 868	13 391	11 046	10 075
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 396	27 382	27 360	27 599	27 354
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,49	0,54	1,44	2,65	3,46
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,5	25,0	35,9	29,6	32,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

GM
AA
AF
MM
HK

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-19 921 130
Årets resultat	-936 365
	<hr/>
	-20 857 495
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	636 000
Ur yttre fond ianspråk tas	0
I ny räkning överföres	-21 493 495
	<hr/>
	-20 857 495

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

BTM UA
AF
HK VM

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 134 181	7 487 733
Övriga rörelseintäkter		2 736	227 531
Summa rörelsens intäkter		8 136 917	7 715 264
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 092 360	-4 561 330
Övriga externa kostnader	4	-1 214 176	-844 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 534 166	-2 334 048
Summa rörelsens kostnader		-8 840 702	-7 739 541
Rörelseresultat		-703 785	-24 277
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		17	210
Räntekostnader		-232 597	-344 151
Summa finansiella poster		-232 580	-343 941
Resultat efter finansiella poster		-936 365	-368 218
Årets resultat		-936 365	-368 218

GM 1AA
AF
HK
VM

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	211 601 246	203 894 959
Inventarier, verktyg och installationer	6	43 698	49 406
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	7	<u>59 062</u>	<u>9 685 591</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		211 704 006	213 629 956
Summa anläggningstillgångar		211 704 006	213 629 956
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		155 995	159 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>341 655</u>	<u>344 401</u>
Summa kortfristiga fordringar		497 650	503 901
Kassa och bank		2 331 296	3 347 512
Summa omsättningstillgångar		2 828 946	3 851 413
SUMMA TILLGÅNGAR		214 532 952	217 481 369

SKL IA
AF
HK MM

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	189 832 040	184 632 040
Yttre fond	0	2 966 400
Summa bundet eget kapital	189 832 040	187 598 440
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-19 921 130	-22 519 312
Årets resultat	-936 365	-368 218
Summa fritt eget kapital	-20 857 495	-22 887 530
Summa eget kapital	168 974 545	164 710 910
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	43 400 000	51 000 000
Övriga skulder	68 300	0
Summa långfristiga skulder	43 468 300	51 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	567 974	177 565
Aktuell skatteskuld	231 538	131 722
Övriga skulder	171 694	230 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 1 118 901	1 230 783
Summa kortfristiga skulder	2 090 107	1 770 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	214 532 952	217 481 369

Handwritten signatures and initials: HK, MM, AF, and a large signature.

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-703 785	-24 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 534 166	2 334 048
Erhållen ränta mm	17	210
Erlagd ränta	-232 597	-344 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 597 801	1 965 830
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 250	-131 795
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	390 409	-34 525
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-70 761	247 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 923 699	2 047 425
Investeringsverksamheten		
Inköp fastighetsförbättringar	-608 215	0
Inköp av inventarier	0	-36 256
Inköp pågående ombyggnad	0	-197 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-608 215	-233 319
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5 200 000	18 282 519
Depositioner	68 300	0
Amortering långfristiga lån	-7 600 000	-23 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 331 700	-4 717 481
Förändring av likvida medel	-1 016 216	-2 903 375
Likvida medel vid årets början	3 347 512	6 250 887
Likvida medel vid årets slut	2 331 296	3 347 512

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1,0 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Inventarier	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Handwritten signatures and initials: HK, MM, AF, and others.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hyresintäkter bostäder	1 357 515	1 317 172
	Årsavgifter bostäder	2 508 282	2 422 314
	Hyresintäkt lokaler	3 941 281	3 441 899
	Hyresintäkter garage	320 496	292 227
	Övriga intäkter	6 607	14 121
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	8 134 181	7 487 733
Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	198 739	193 651
	Fastighetsel	59 071	240 057
	Fjärrvärme	825 019	984 690
	Vatten	115 645	111 646
	Sophämtning	73 850	75 507
	Tomträttsavgälder	1 020 500	935 366
	Reparationer och underhåll	1 739 125	927 997
	Kabel-TV	25 917	25 493
	Städ och entremattor	178 241	171 041
	Snöröjning och sandning	24 525	25 538
	Bredband/stadsnät	39 777	39 791
	Försäkring	137 481	119 411
	Fastighetsskatt	511 500	506 800
	Övriga kostnader	142 970	204 342
	Summa driftkostnader	5 092 360	4 561 330
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kameral förvaltning	161 386	171 037
	Revisionsarvode	27 948	28 036
	Konsultarvode	38 626	16 687
	IT-tjänster	277	549
	Övr försäljningskostnader	52 895	0
	Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	273 422	281 156
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	625 508	328 795
	Kostnad för årsstämma, medlems- och styrelsemöten	34 114	17 903
	Summa övriga externa kostnader	1 214 176	844 163

GR KA
HK WM

NOTER

Noter till balansräkningen

Not		2017-12-31	2016-12-31
Not 5	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärde	214 117 943	214 117 943
	Inköp fastighetsförbättringar	549 153	0
	Omklassificeringar	9 685 591	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 352 687	214 117 943
	Ingående avskrivningar	-10 223 084	-7 892 767
	Årets avskrivningar	-2 528 356	-2 330 317
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 751 440	-10 223 084
	Utgående redovisat värde	211 601 247	203 894 959
	Redovisat värde byggnader	211 601 246	203 894 959
	Summa redovisat värde	211 601 246	203 894 959
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	212 000 000	212 000 000
Not 6	Inventarier och verktyg		
	Ingående anskaffningsvärde	57 083	20 827
	Årets anskaffningar	0	36 256
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 083	57 083
	Ingående avskrivningar	-7 676	-3 845
	Årets avskrivningar	-5 709	-3 831
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 385	-7 676
	Utgående redovisat värde	43 698	49 406
Not 7	Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar		
	Ingående anskaffningsvärde	9 685 591	9 488 528
	Inköp pågående arbete	59 062	197 063
	Omklassificeringar	-9 685 591	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 062	9 685 591
	Utgående redovisat värde	59 062	9 685 591
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbet försäkringspremier	31 350	21 520
	Tomträttsavgäld	255 125	255 125
	Kabel-TV	0	6 478
	IT-tjänster	9 934	9 948
	Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	45 246	51 330
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 655	344 401

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	43 400 000	51 000 000
	Summa långfristiga skulder	43 400 000	51 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2018-02-28	0,41		11 800 000
SEB	2019-02-28	0,44		2 000 000
SEB	2019-02-28	0,44		2 000 000
SEB	2018-02-28	0,41		6 000 000
SEB	2018-03-28	0,45		4 000 000
SEB	2019-11-28	0,67		3 600 000
SEB	2019-04-28	0,48		8 000 000
SEB	2019-06-28	0,46		6 000 000
Summa			0	43 400 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				43 400 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	635 238	1 006 274
	Upplupna utgiftsräntor	6 904	5 446
	Fjärrvärme	132 285	101 962
	El	19 836	34 704
	Övrigt	324 638	82 397
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 118 901	1 230 783

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	101 000 000	101 000 000
	Summa ställda säkerheter	101 000 000	101 000 000

Stockholm 2018-05-07



Jan Nilsson



Adam Frankell



Viviann Mogren



Henrik Känngård



Lars Möllenborg



Szilárd Rado



Ingela Henriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2018.

Deloitte AB



Mats Häggbring

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Leporiden 1
organisationsnummer 769604-5173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Leporiden 1 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 och kassaflöde 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 uppger, 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 de 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 BRF Leporiden 1 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 provar 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.

Emmaboda den 7 maj 2018

Deloitte AB



Mats Häggbring
Auktoriserad revisor