

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Thulepark 2 i 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 bostäder, lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler samt att genom dotteraktiebolag uthyra garageplatser.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Katia Dahlberg	Ordförande
Jonna Rosén	Vice ordförande
Carin Svensson	Sekreterare
Ann-Catrine Nilsson	Kassör
Mikael Jönsson	Ledamot

Ann-Charlotte Olai	Suppleant
Franz-Michael Rundquist	Suppleant
Karin Schornack	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Katia Dahlberg och Jonna Rosén.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Ranstam	Ordinarie Extern	PwC
-------------	------------------	-----

Valberedning

Anders Blomgren
Eva Härlin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Solhällan 4	2013	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

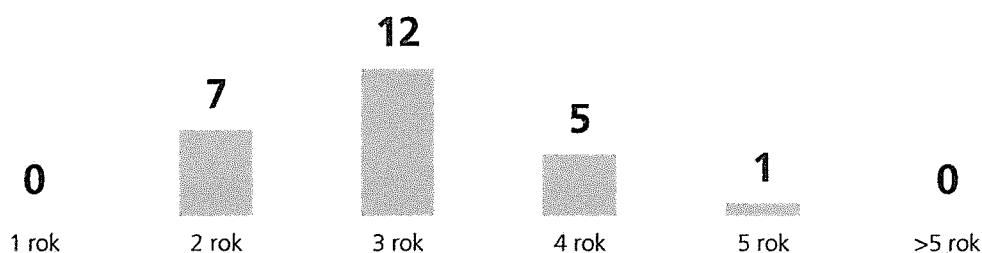
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 206 m², varav 2 206 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Parkeringsplatser i garage

Cykelförvaring på gård samt i källare

Återvinningsstation

Lekplats på gård

Uteplatser gård

Gästparkeringar

Odlingslådor på gården

Parkeringsplatser i markplan

Källarförråd

Kommentar

15 platser tillhör fastigheten Solhällan 4/Thulepark 2 men hyrs ut till Parkerings AB Solhällan som i sin tur hyr ut till medlemmar i Thulepark 1 och Thulepark 2

2 st gård

En för matavfall, en för restavfall. För övrig sopsortering delas med Thulepark 1.

Sandlåda och 2st fjädergungor

3st

Delas med Thulepark 1

3 st

5 st tillhör fastigheten Solhällan 4/Thulepark 2 men hyrs ut till Parkerings AB Solhällan som i sin tur hyr ut till medlemmar i Thulepark 1 och Thulepark 2

28 st. 1 tillhör föreningen, 2 tillhör additionslägenheterna

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Clifa Service AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Vi har en god ekonomi och låga räntor på våra tre lån som amorteras enligt den ekonomiska planen. Vi har dock i år valt att höja avgiften enligt vår ekonomiska plan med 2 %, detta för att vara i fas enligt planen och ta höjd för den räntehöjning som väntas på marknaden.

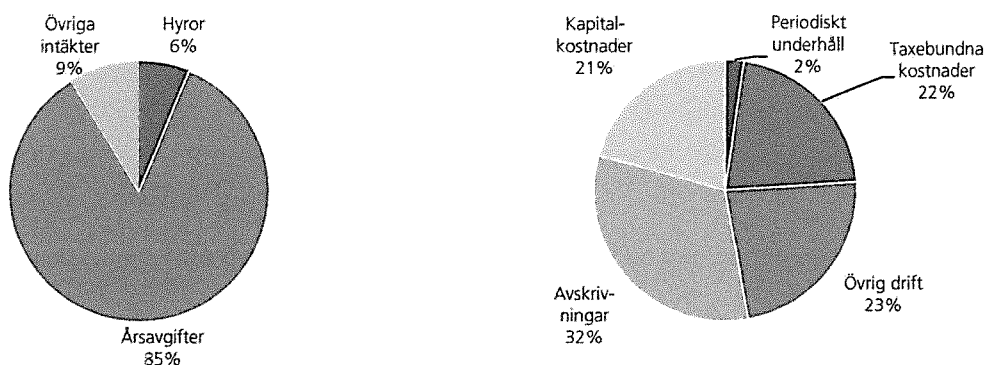
I mars gjordes en extraamortering på 107 000:- i samband med att ett av lånen lades om. Vid nästa omläggning av lån, som blir 2019, planerar vi för att göra en lite större extraamortering på det lånet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	959 885	106 642
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 544 813	1 164 690
Finansiella intäkter	141	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 451 401
Medlemsinsatser	0	60 295 000
Ökning av långfristiga skulder	0	24 673 236
	1 544 954	87 584 327
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	783 511	556 867
Finansiella kostnader	342 724	264 709
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	72 456 929
Ökning av kortfristiga fordringar	12 445	0
Minskning av långfristiga skulder	228 052	0
Minskning av kortfristiga skulder	88 164	13 452 579
	1 454 896	86 731 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 049 943	959 885
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	90 057	853 243

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vår upprustning av trädgård/gård fortsatt. En arborist anlätades för att avverka träd angripna av röta samt träd som riskerade skada fastigheten m.m. Vidare anlätades en markentreprenör för att rensa upp sly på ytan ut mot Thulehemsvägen för att förbereda för sådd av gräs som kommer att göras till våren.

Då föreningen inte varit nöjd med SBC som teknisk förvaltare sades avtalet upp i juni. Därefter tog vi tillsammans med Thulepark 1 in anbud från ett antal intressenter både vad gäller teknisk och ekonomisk förvaltning. En arbetsgrupp med två personer från varje styrelse tillsattes och även våra båda ordförande var delaktiga.

Det valdes ut två bra alternativ till teknisk förvaltning. I vår förening röstade vi för Clifa Service som vi ansåg skötte anbudsförfarandet mest proffsigt, de gav också det bästa personliga intrycket vid de besök vi haft med dem och hade bäst utlåtande från de referenser som kontaktades. Vi bedömde att de bäst kunde tillgodose de behov och krav vi har på en bra teknisk förvaltning.

Teknisk förvaltare för Brf Thulepark 2 under kommande år blir Clifa Service och för den ekonomiska förvaltningen behåller vi SBC i två år till.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	595	595
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 081	11 185
Elkostnad/m ² totalyta	75	40
Värmekostnad/m ² totalyta	52	37
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	155	120
Soliditet (%)	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-113	-55
Nettoomsättning (tkr)	1 539	1 153

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 206 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 295 000	0	0	60 295 000
Fond för yttre underhåll	137 650	55 150	0	82 500
S:a bundet eget kapital	60 432 650	55 150	0	60 377 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-192 973	-55 150	-55 323	-82 500
Årets resultat	-112 531	-112 531	55 323	-55 323
S:a ansamlad förlust	-305 504	-167 681	0	-137 823
S:a eget kapital	60 127 146	-112 531	0	60 239 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-112 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-137 823
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-55 150
summa balanserat resultat	-305 504

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

37 500
-268 004

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 539 188	1 152 951
Övriga rörelseintäkter		5 625	11 740
Summa rörelseintäkter		1 544 813	1 164 690
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-635 539	-366 180
Övriga externa kostnader	Not 4	-58 694	-132 468
Personalkostnader	Not 5	-89 279	-58 219
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-531 250	-398 437
Summa rörelsekostnader		-1 314 761	-955 304
RÖRELSERESULTAT		230 052	209 386
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 724	-264 709
Summa finansiella poster		-342 583	-264 709
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112 531	-55 323
ÅRETS RESULTAT		-112 531	-55 323

Resultaträkningen för 2016 speglar perioden 1 april – 31 december.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	83 839 700	84 370 950
Summa materiella anläggningstillgångar		83 839 700	84 370 950
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	11 538	11 538
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 538	11 538
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 851 238	84 382 488
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 082 118	961 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	18 320
Summa kortfristiga fordringar		1 082 118	979 615
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 082 118	979 615
SUMMA TILLGÅNGAR		84 933 356	85 362 103

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 295 000	60 295 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	137 650	82 500
Summa bundet eget kapital		60 432 650	60 377 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-192 973	-82 500
Årets resultat		-112 531	-55 323
Summa fritt eget kapital		-305 504	-137 823
SUMMA EGET KAPITAL		60 127 146	60 239 677
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 289 712	24 655 892
Summa långfristiga skulder		24 289 712	24 655 892
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	155 472	17 344
Leverantörsskulder		77 835	88 564
Skatteskulder		31 200	51 120
Övriga skulder		6 708	4 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	245 283	305 181
Summa kortfristiga skulder		516 498	466 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 933 356	85 362 103

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	120 år	120 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 313 616	985 212
Hyror garage moms	69 194	25 946
Hyror parkering	26 930	16 280
Bredbandsintäkter	73 500	55 125
Elintäkter	55 612	65 288
Överlåtelse/pantsättning	0	5 096
Gästlägenhet	330	0
Öresutjämning	6	4
	1 539 188	1 152 951

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 935	34 764
	Fastighetsskötsel beställning	1 063	2 031
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 626	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 557	1 063
	Snöröjning/sandning	5 999	4 240
	Städning entreprenad	9 583	6 952
	Mattvätt/Hyrmattor	0	213
	Hissbesiktning	2 803	1 500
	Bevakning	0	2 506
	Garage	3 426	0
	Gård	9 758	5 847
	Serviceavtal	2 635	2 560
	Förbrukningsmateriel	2 343	868
	Fordon	793	0
		122 521	62 543
	Reparationer		
	Lås	0	703
	Garage/parkering	2 554	0
		2 554	703
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	37 500	0
		37 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	166 094	88 511
	Värme	113 847	81 109
	Vatten	28 408	26 688
	Sophämtning/renhållning	39 235	20 669
	Grovsopor	11 501	0
		359 085	216 977
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 163	0
	Kabel-TV	91 716	54 757
		113 879	54 757
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	31 200
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	635 539	366 180

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	766	3 585
	Juridiska åtgärder	6 750	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 625	20 000
	Föreningskostnader	4 815	0
	Styrelseomkostnader	891	731
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	4 001
	Förvaltningsarvode	26 250	0
	Administration	5 985	19 996
	Övriga driftskostnader	0	84 155
		58 694	132 468

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	68 180	44 300
	Sociala kostnader	21 099	13 919
		89 279	58 219
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	531 250	398 437
		531 250	398 437
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 769 387	0
	Omklassificering från pågående nyanläggningar		12 312 458
	Nyanskaffningar	0	72 456 929
	Utgående anskaffningsvärde	84 769 387	84 769 387
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-398 437	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-531 250	-398 437
	Utgående avskrivning enligt plan	-929 687	-398 437
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 839 700	84 370 950
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 019 387	21 019 387
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	0
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	7 800 000
		38 800 000	7 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 800 000	7 800 000
		38 800 000	7 800 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

		Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Solhällan Parkering AB	Antal aktier 115	11 538	27 362	11 538
		11 538	27 362	11 538

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning vidarefakturerering	0	1 410
Skattekonto	32 175	0
Klientmedel hos SBC	1 049 943	959 885
	1 082 118	961 295

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-TV	0	18 320
	0	18 320

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	82 500	0
Reservering enligt stadgar	55 150	82 500
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
anspråktagande enligt stadgar	0	0
anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	137 650	82 500

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,100 %	8 218 250	8 224 410	
Swedbank	1,460 %	8 218 253	8 224 413	
Swedbank	1,880 %	8 008 681	8 224 413	
Summa skulder till kreditinstitut		24 445 184	24 673 236	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-155 472	-17 344	
		24 289 712	24 655 892	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 667 824 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	0	7 717
	Värme	0	58 206
	Vatten	0	20 983
	Sophämtning	0	14 794
	Extern revisor	16 000	20 000
	Arvoden	66 750	44 300
	Sociala avgifter	20 973	13 919
	Ränta	3 008	2 317
	Avgifter och hyror	138 552	122 945
		245 283	305 181

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2018 kommer vi att ha vår 2 års besiktning. Ang fastigheten i stort kommer vi bli att ta upp den undermåliga dräneringen på gården, den icke färdigställda gången upp mot Hjalmar Gullbergs väg, vattenläcka i tak ovan lgh 1401, rostangrepp på plåtbeklädnad längs socklarna på bottenplan, sprickor i betongplattor vid uteparkeringarna, grusgångar som inte kantats med marksten som på Brf Thulepark 1, vattenansamlingar på vissa ställen i loftgångarna samt vattenläckage i garaget och förrådsutrymmen. Varje lägenhetsinnehavare ombedes ta upp de saker som rör den egna lägenheten.

Styrelsens underskrifter

LUND den 26/3 2018


Katia Dahlberg
Ordförande


Jorina Rosén
Vice ordförande


Carin Svensson
Sekreterare


Ann-Catrine Nilsson
Kassör


Mikael Jönsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 09/04 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Ranstam
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Thulepark 2 i Lund, org.nr 769627-2132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Thulepark 2 i Lund 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 Thulepark 2 i Lund för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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, medelförvaltningen 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 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.

Malmö den 9 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor