

Brf Byggnadslagen

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Byggnadslagen i Lund
716406-8087
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Byggnadslagen i Lund, 716406-8087, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Sus Levin	Ordförande	2019
Katharina Köhler	Ledamot	2020
Åke Blomqvist	Ledamot	2020
Per-Gunnar Andersson	Ledamot	2020
Gustav Sällberg	Ledamot	2019
Anna Jonsson	Ledamot	2019
Lennart Falkman	Ledamot	2020

Ordinarie revisorer

Ulf Mjörnmark	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Elisabeth Andersson	Revisorssuppleant
---------------------	-------------------

Valberedning

Anne Fogelberg	Sammanställande
Elisabeth Andersson	
Petra Carlberg	
Oskar Jonsson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Lennart Falkman, Anna Jonsson, Katarina Köhler, Sus Levin.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Byggnadslagen 1, Norra Fäladen 3:6, Norra Fäladen 3:8 samt Norra Fäladen 3:12 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 118 småhus. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adresser är Utsättaregränden 3-243.

Föreningen upplåter 118 småhus med bostadsrätt samt 60 garage och 70 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
32	33	45	8

Total tomtarea:	33 907 kvm
Total bostadsarea:	7 996 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 996 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2010-05-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Clifa
Com Hem
Com Hem
E.ON
Kraftringen
Örestads Bevakning
FSB
NOMOR
VA-SYD
Ragn-Sells

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Vatten och avlopp
Sopsortering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 321 848 kr och planerat underhåll för 59 788 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-08-03 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 091 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 136 kr per kvm.

Stadgeenlig områdesbesiktning utfördes i september 2018.

Fortsatt arbete med översyn av kulvertbrunnar.

Uppföljning av att åtgärder vidtagits efter påpekande i den statuskontroll av lägenheterna som genomfördes 2017.

Radonmätning slutförd.

Planerat underhåll 2019

Fortsätta översynen av dagvattenledningar och brunnar
Värmesystemet
Byte elkabel mark (avser utebelysning på området)

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 17-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 142 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 140 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	5 573	5 579	5 586	5 575
Resultat efter finansiella poster	831	588	839	690
Förändring av underhållsfond	1 031	873	621	1 066
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	166	81	584	-10
Soliditet %	36	31	29	25
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	663	662	662	662
Driftskostnad, kr / kvm	433	425	409	422
Ränta, kr / kvm	17	16	28	47
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	136	134	123	164
Lån, kr / kvm	1 472	1 648	1 663	1 683
Snittränta (%)	1,18	1,00	1,68	2,81

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

←

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	801 200	6 648 369	-1 663 361	588 316
Disposition enligt föreningsstämma			588 316	-588 316
Avsättning till underhållsfond		1 091 000	-1 091 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-59 788	59 787	
Årets resultat				831 225
Vid årets slut	801 200	7 679 581	-2 106 258	831 225

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 075 046
Årets resultat före fondförändring	831 225
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 091 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 789
Summa över/underskott	-1 275 032

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 275 032
-----------------------------------	-------------------

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

←

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 539 870	5 535 260
Övriga rörelseintäkter	3	33 236	43 261
Summa rörelseintäkter		5 573 106	5 578 521
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 845 649	-4 077 850
Övriga externa kostnader	7	-175 388	-195 586
Personalkostnader	8	-215 852	-219 729
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-366 173	-366 173
Summa rörelsekostnader		-4 603 062	-4 859 338
Rörelseresultat		970 044	719 183
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241	469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 060	-131 336
Summa finansiella poster		-138 819	-130 867
Resultat efter finansiella poster		831 225	588 316
Årets resultat		831 225	588 316

↳

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	16 509 164	16 875 337
Summa materiella anläggningstillgångar		16 509 164	16 875 337
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 509 664	16 875 837
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		103 677	62 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	153 165	77 811
Summa kortfristiga fordringar		256 842	140 090
Kassa och bank	12	3 231 972	3 768 504
Summa omsättningstillgångar		3 488 814	3 908 594
SUMMA TILLGÅNGAR		19 998 478	20 784 431

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		801 200	801 200
Underhållsfond		7 679 581	6 648 369
Summa bundet eget kapital		8 480 781	7 449 569
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 106 258	-1 663 361
Årets resultat		831 225	588 316
Summa fritt eget kapital		-1 275 033	-1 075 045
Summa eget kapital		7 205 748	6 374 524
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	11 650 000	13 058 000
Summa långfristiga skulder		11 650 000	13 058 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	120 000	120 000
Leverantörsskulder		303 918	325 702
Skatteskulder		74 223	92 553
Övriga skulder		9 258	7 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	635 331	806 064
Summa kortfristiga skulder		1 142 730	1 351 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 998 478	20 784 431

C

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	970 044	719 183
Avskrivningar	366 173	366 173
	1 336 217	1 085 356
Erhållen ränta	241	469
Erlagd ränta	-139 060	-131 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 197 398	954 489
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-116 752	-87 149
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-209 178	-4 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	871 468	863 004
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 616 000	
Amortering av låneskulder	-8 024 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 408 000	-120 000
Årets kassaflöde	-536 532	743 004
Likvida medel vid årets början	3 768 504	3 025 500
Likvida medel vid årets slut	3 231 972	3 768 504

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	5 300 946	5 289 927
Hyror p-platser/garage	238 924	245 333
Summa	5 539 870	5 535 260

C

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	103	-
Överlåtelseavgifter	5 618	5 588
Övriga intäkter	27 515	37 673
Summa	33 236	43 261

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	791	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 400	2 498
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 167	10 425
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	928
VA & sanitet, installationer	10 965	205 897
Värme, installationer	15 353	150 500
Ventilation, installationer	7 487	1 481
El, installationer	3 529	27 008
Huskropp	14 467	4 325
Markytor	86 520	10 238
P-platser/garage	2 948	26 897
Vattenskador	148 221	37 631
Summa	321 848	477 828

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	36 788	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 000	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	81 706
Värme, installationer	-	117 858
Markytor	-	987
Summa	59 788	200 551

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	887 325	887 325
Teknisk förvaltning	281 256	281 256
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	30 258
Besiktningkostnader	154 242	-
Snöröjning	49 712	83 886
Serviceavtal	1 563	-
Förbrukningsmaterial	34 338	27 516
Övriga utgifter för köpta tjänster	58 275	9 067
El	179 885	153 558
Uppvärmning	1 182 876	1 330 516
Vatten och avlopp	184 016	208 234
Avfallshantering	158 064	153 024
Försäkringar	68 930	39 582
Systematiskt brandskyddsarbete	5 988	7 981
Kabel-TV	67 131	74 430
Internet	150 412	112 838
Summa	3 464 013	3 399 471

⌋

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	2 598
Tele och post	8 246	8 900
Ekonomisk förvaltning	103 452	103 156
Övriga förvaltningskostnader	30 823	26 761
Revision	15 000	18 500
Jurist- och advokatkostnader	7 186	8 111
Bankkostnader	1 625	1 704
IT-tjänster	1 497	2 161
Övriga externa tjänster	6 659	21 875
Övriga externa kostnader	900	1 820
Summa	175 388	195 586

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	156 250	153 750
Föreningsvald revisor	6 250	6 150
Valberedning	9 375	-
Övriga arvoden	-	9 225
Summa	171 875	169 125
Sociala avgifter	43 977	50 604
Summa	215 852	219 729

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	262 085	262 084
Markanläggningar	104 088	104 089
Summa	366 173	366 173

↳

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 180 676	20 180 676
-Mark	1 023 000	1 023 000
-Markanläggningar	5 204 431	5 204 431
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	26 408 107	26 408 107
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 700 059	-8 437 975
-Markanläggningar	-832 711	-728 622
	-9 532 770	-9 166 597
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-262 085	-262 084
-Årets avskrivning på markanläggning	-104 088	-104 089
	-366 173	-366 173
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 898 943	-9 532 770
Redovisat värde	16 509 164	16 875 337
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 218 532	11 480 617
Mark	1 023 000	1 023 000
Markanläggningar	4 267 632	4 371 720
Taxeringsvärden		
Bostäder	135 361 000	118 310 000
Totalt taxeringsvärde	135 361 000	118 310 000
<i>Varav byggnader</i>	59 369 000	44 494 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	153 165	77 811
	153 165	77 811

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 231 972	3 768 504
	3 231 972	3 768 504

6

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	120 000	120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	480 000	480 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 170 000	12 578 000
	11 770 000	13 178 000

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	11 770 000	13 178 000
Summa	11 770 000	13 178 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,95 %	2019-01-03	-	2 616 000	-	2 616 000
Stadshypotek	1,37 %	2023-09-30	-	4 000 000	-	4 000 000
Swedbank		Löst	1 288 000	-	1 288 000	-
Swedbank		Löst	6 616 000	-	6 616 000	-
Swedbank	1,31 %	2021-06-23	5 274 000	-	120 000	5 154 000
			13 178 000	6 616 000	8 024 000	11 770 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 301	111 053
Upplupna räntekostnader	31 064	16 056
Förutbetalda intäkter	302 700	446 207
Upplupna revisionsarvoden	16 250	17 500
Upplupna driftskostnader	161 016	215 248
	635 331	806 064

Not 16 Ställda säkerheter

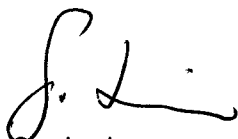
Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 285 000	14 285 000
Summa ställda säkerheter	14 285 000	14 285 000

⌋

Underskrifter

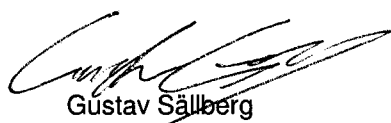
Lund, 2019-04-15



Sus Levin



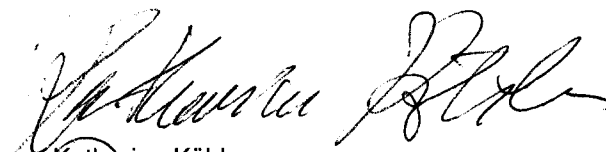
Åke Blomqvist



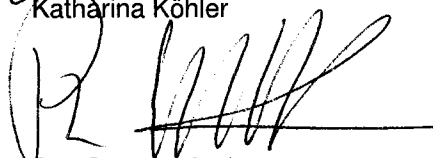
Gustav Sällberg



Lennart Falkman



Katharina Köhler



Per-Gunnar Andersson



Anna Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-18
Ernst & Young AB



Erik Mautritzson
Auktoriserad revisor



Ulf Mjörnmark
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Byggnadslagen i Lund org.nr 716406-8087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Byggnadslagen i Lund för år 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 18/4 - 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ulf Mjörnmark
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

