

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Focken på Limhamn
Org nr: 7696228985



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Focken på Limhamn får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-03 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt p.g.a. lägre räntekostnader.

Taxebundna kostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Kostnaden för exempelvis el har ökat med 81 tkr. Underhållskostnaderna har gått ner då föreningen inte haft några underhåll under 2018. Även kostnaderna för reparationer har minskat. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och amorteringar. Föreningen har lagt om lån för sammanlagt ca 47 mkr och med det lyckats sänka snitträntan med 0,5 %, från 1,4 % till 0,9 %. Årets kassaflöde är positivt.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 185% till 149%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 229 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 305 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Sally 1. På fastigheten finns 1 byggnader med 87 lägenheter. Byggnaden är uppförda 2013.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt	
	1	24	39	21	2	87

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
82 platser	3 platser

Total bostadsarea 7 227 m²

Total lokalarea 984 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 109 635 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 49 440 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 648 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. Föreningen har inte utfört några planerade underhåll under året.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Energitjänster
Firesafe	Systematiskt Brandskyddsarbete
E.L. System	Individuell mätning
Schindler Hiss	Service hiss

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Beer	Ordförande	2019
Anna Sundquist	Sekreterare	2019
Knut Ingvar Mattsson	Vice ordförande	2019
Carl Fredrik Isaksson	Kassör	2020
Matthias Björk	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Gustav Blomberg	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019
Johnny Forsberg	Föreningsrevisor	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under 2018.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 524 kr/m²/år.

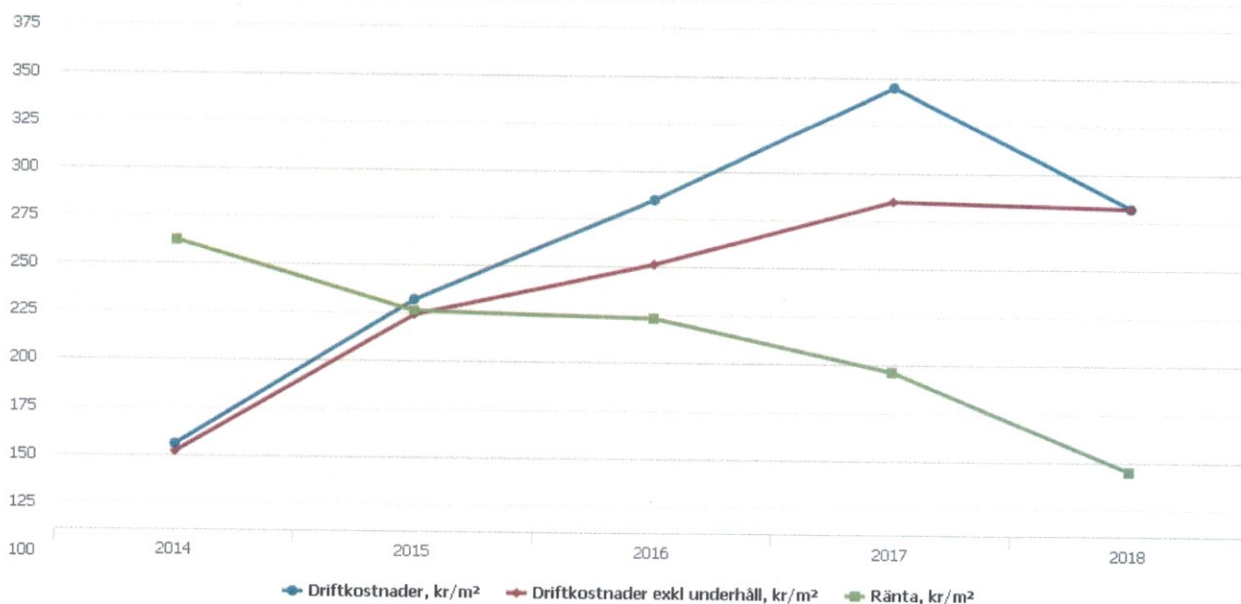
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 302 244 kWh fastighetsel och 697 485 kWh värmeenergi.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 952	5 616	5 461	4 288	4 241
Resultat efter finansiella poster	-925	-1 281	-626	-839	-650
Årets resultat	-925	-1 281	-626	-839	-650
Resultat exklusive avskrivningar	1 305	977	1 476	1 419	1 602
Balansomslutning	321 059	322 805	326 478	329 821	330 018
Soliditet %	78	78	77	77	77
Likviditet %	149	199	216	374	488
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	586	641	638	509	511
Driftkostnader, kr/m ²	282	345	285	232	156
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	282	285	251	224	152
Ränta, kr/m ²	145	196	223	226	262
Lån, kr/m ²	9 735	9 867	10 116	10 511	10 517



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. ↴

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	253 125 000	1 100 000	662 296	-2 909 692	-1 280 982
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 280 982	1 280 982
Reservering underhållsfond			1 648 030	-1 648 030	
Årets resultat					-924 654
Vid årets slut	253 125 000	1 100 000	2 310 326	-5 838 704	-924 654

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 190 674
Årets resultat	-924 654
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 648 030
Summa	-6 763 358

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 6 763 358**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 951 752	5 311 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	568 294	332 600
Summa rörelseintäkter		5 520 046	5 644 291
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 041 164	-2 500 330
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 059 066	-665 225
Personalkostnader	Not 6	-86 520	-90 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 229 470	-2 257 654
Summa rörelsekostnader		-5 416 220	-5 513 862
Rörelseresultat		103 827	130 430
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 177	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 911	4 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 044 569	-1 415 599
Summa finansiella poster		-1 028 481	-1 411 411
Resultat efter finansiella poster		-924 654	-1 280 982
Årets resultat		-924 654	-1 280 982

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	318 981 976	321 211 446
Summa materiella anläggningstillgångar		318 981 976	321 211 446
Summa anläggningstillgångar		318 981 976	321 211 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	125	1 029
Övriga fordringar	Not 13	253 706	378 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	317 765	71 104
Summa kortfristiga fordringar		571 596	450 523
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 505 351	1 143 412
Summa kassa och bank		1 505 351	1 473 623
Summa omsättningstillgångar		2 076 947	1 473 623
Summa tillgångar		321 058 923	322 805 381

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 225 000	254 225 000
Fond för yttre underhåll		2 310 326	662 296
Summa bundet eget kapital		256 535 326	254 887 296
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 838 704	-2 909 692
Årets resultat		-924 654	-1 280 982
Summa fritt eget kapital		-6 763 358	-4 190 674
Summa eget kapital		249 771 968	250 696 622
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	69 895 546	71 309 692
Summa långfristiga skulder		69 895 546	71 309 692
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	457 000	0
Leverantörsskulder	Not 17	580 702	306 196
Skatteskulder	Not 18	32 340	79 200
Övriga skulder	Not 19	1 640	28 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	319 727	385 124
Summa kortfristiga skulder		1 391 409	799 067
Summa eget kapital och skulder		321 058 923	322 805 381

✓

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-924 654	-1 280 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 229 470	2 257 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 304 816	976 672
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-316 835	39 688
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	893	-592 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	988 874	289 160
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-957 146	-1 798 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-957 146	-1 798 848
Årets kassaflöde	31 728	-1 509 688
Likvidamedel vid årets början	1 473 623	2 848 862
Likvidamedel vid årets slut	1 505 351	1 339 174
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar. ↗

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 789 883	3 788 333
Årsavgifter, övriga	442 805	843 753
Hyror, garage	477 164	467 808
Hyror, p-platser	10 800	14 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	0
Elavgifter	233 800	197 097
Summa nettoomsättning	4 951 752	5 311 691

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	312 156	304 681
Övriga ersättningar	17 218	46
Övriga rörelseintäkter	238 920	27 873
Summa övriga rörelseintäkter	568 294	332 600

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-156 109
Reparationer	-109 635	-128 517
Fastighetsskatt	-32 340	-188 340
Försäkringspremier	-71 104	-69 960
Kabel- och digital-TV	-314 552	-314 552
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 024	-20 818
Serviceavtal	-20 813	-66 422
Obligatoriska besiktningar	-24 085	-6 670
Bevakningskostnader	0	-1 144
Snö- och halkbekämpning	0	-22 228
Drift och förbrukning, övrigt	-85 331	0
Förbrukningsinventarier	-5 857	-28 978
Vatten	-191 362	-182 759
Fastighetsel	-464 298	-383 302
Uppvärmning	-559 929	-550 371
Sophantering och återvinning	-118 649	-113 905
Förvaltningsarvode drift	-26 185	-266 256
Summa driftkostnader	-2 041 164	-2 500 330

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-558 000	-208 026
IT-kostnader	-6 108	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 456	-26 644
Övriga förvaltningskostnader	-119 467	-103 243
Kreditupplysningar	0	-6 346
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 834	0
Representation	-8 922	-10 214
Kontorsmateriel	-5 878	0
Telefon och porto	0	-463
Medlems- och föreningsavgifter	0	-22 263
Konsultarvoden	-292 838	-260 937
Bankkostnader	-4 332	0
Advokat och rättegångskostnader	0	-27 089
Övriga externa kostnader	-14 231	0
Summa övriga externa kostnader	-1 059 066	-665 225

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-68 357	-67 575
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 395	-500
Sociala kostnader	-16 768	-22 578
Summa personalkostnader	-86 520	-90 653

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 229 470	-2 257 654
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 229 470	-2 257 654

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	6 177	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 177	0

P

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 439	3 941
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	0
Övriga ränteintäkter	7 470	0
Övriga finansiella intäkter	0	247
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 911	4 188

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 043 167	-1 411 466
Övriga räntekostnader	-1 402	-4 133
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 044 569	-1 415 599

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	270 242 062	270 242 062
Mark	60 000 000	60 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	330 242 062	330 242 062

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-9 030 616	-6 772 962
Årets avskrivningar	- 9 030 616	- 6 772 962
Årets avskrivning byggnader	-2 229 470	-2 257 654
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 260 086	- 9 030 616

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	318 981 976	321 211 446
Byggnader	258 981 976	261 211 446
Mark	60 000 000	60 000 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	125	1 029
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	125	1 029

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	242 055	47 854
Andra kortfristiga fordringar	11 651	134 449
Kundfordringar	0	325
Klientmedel hos tidigare förvaltare	0	195 762
Summa övriga fordringar	253 706	378 390

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 240	71 104
Förutbetalda driftkostnader	24 375	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	139 500	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	78 650	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	317 765	71 104

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	675 855	1 143 412
Transaktionskonto	829 496	0
Summa kassa och bank	1 505 351	1 143 412

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	70 352 546	71 309 692
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-457 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	69 895 546	71 309 692

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	0,67%	2019-11-28	10 000 000	0	0	10 000 000
SEB	0,73%	2019-12-28	8 117 200	0	27 900	8 089 300
SEB	0,73%	2019-12-28	8 267 000	0	0	8 267 000
SEB	0,73%	2019-12-28	8 267 000	0	0	8 267 000
SEB	0,93%	2020-11-28	12 829 246	0	0	12 829 246
SEB	1,00%	2021-11-28	12 829 246	0	929 246	11 900 000
SEB	1,43%	2022-12-28	11 000 000	0	0	11 000 000
Summa			71 309 692	0	957 146,00	70 352 546

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	580 702	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	306 196
Summa leverantörskulder	580 702	306 196

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	32 340	32 340
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	46 860
Summa skatteskulder	32 340	79 200

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	200	0
Skuld för moms	0	28 547
Avräkning hyror och avgifter	1 440	0
Summa övriga skulder	1 640	28 547

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 008	21 114
Upplupna räntekostnader	14 180	11 381
Upplupna elkostnader	47 467	37 904
Upplupna värmekostnader	0	82 176
Upplupna kostnader för renhållning	5 255	0
Upplupna revisionsarvoden	21 395	20 000
Upplupna styrelsearvoden	68 355	67 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-56 287	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	196 354	144 849
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319 727	385 124

Not Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2018-12-31

76 117 062

2017-12-31

76 117 062

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN 2019-05-06

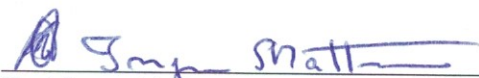
Ort och datum



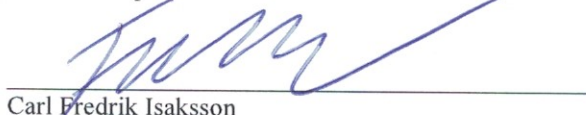
Anders Beer



Anna Sundquist



Knut Ingvar Mattsson



Carl Fredrik Isaksson

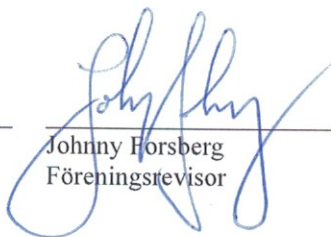


Matthias Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-06



KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Johnny Forsberg
Föreningsrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

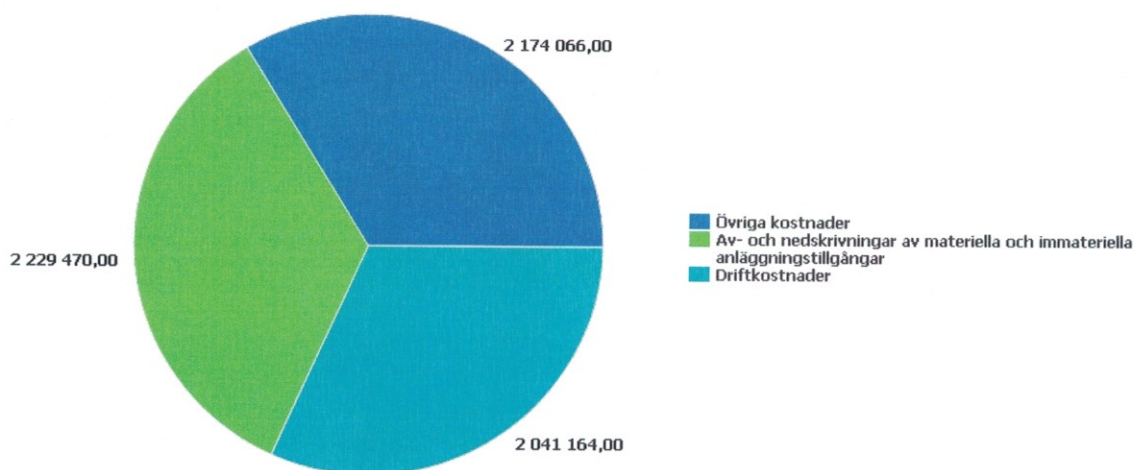
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

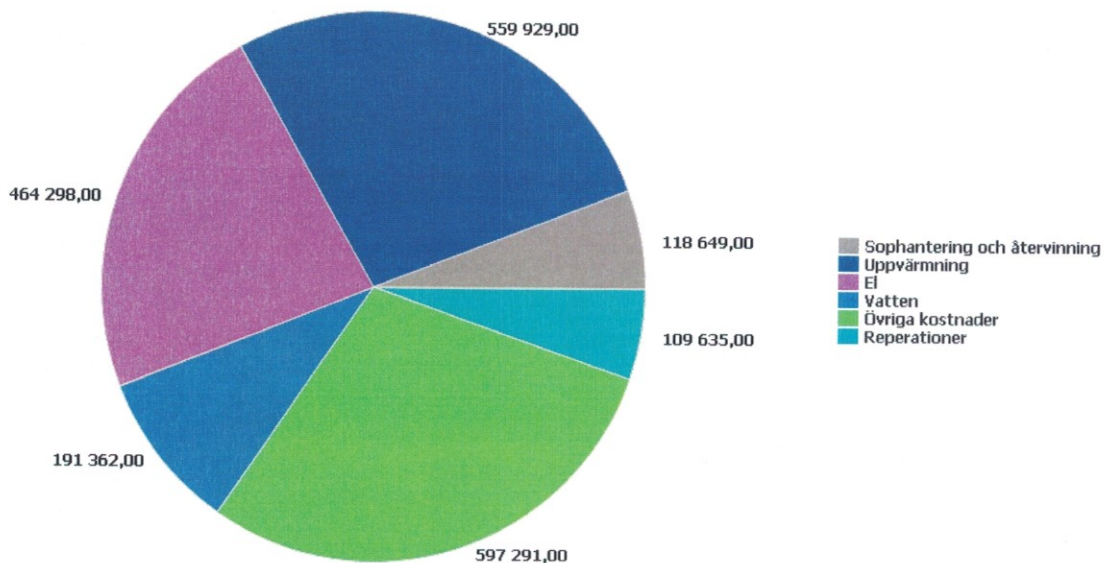
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 041 164	2 500 330
Övriga externa kostnader	1 059 066	665 225
Personalkostnader	86 520	90 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 229 470	2 257 654
Finansiella poster	1 028 481	1 411 411
Summa kostnader	6 444 700	6 925 273



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	133 013
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	8 048	18 169
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	6 458
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	10 727
Systematiskt brandskyddsarbete	17 024	20 818
Serviceavtal	20 813	66 422
Inre skötsel/städ, grund	0	86 529
Inre skötsel/städ, extra	18 137	11 360
Obligatoriska besiktningkostnader	1 203	0
Hissbesiktning	22 883	6 670
Bevakningskostnader, jour	0	1 144
Snö- och halkbekämpning	0	22 228
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	11 665	40 114
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	66 834	15 998
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	17 283	31 663
Rep Installationer köpta tjänster El	0	5 077
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	13 853	9 810
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	25 855
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	121 250
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	1 065
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	33 794
Fastighetsel	464 298	383 302
Uppvärmning	559 929	550 371
Vatten	191 362	182 759
Sophämtning	118 649	113 905
Fastighetsförsäkring	71 104	69 960
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	314 552	314 552
Övriga fastighetskostnader	85 331	0
Fastighetsskatt	32 340	188 340
Förbrukningsinventarier	2 981	6 289
Förbrukningsmaterial	2 876	22 689
Summa driftkostnader	2 041 164	2 500 330

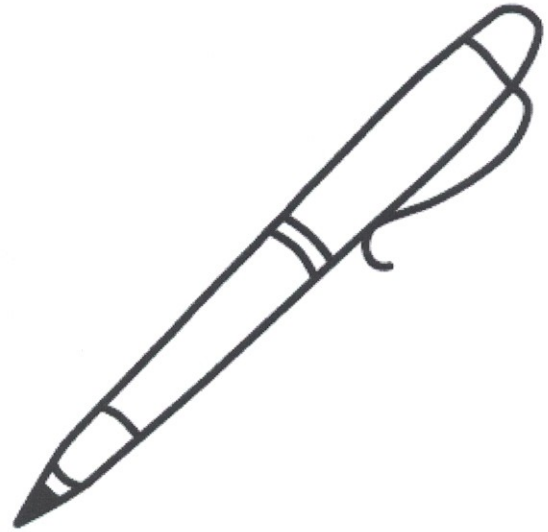


Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
BOA	7 227 kr/kvm	7 227 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	44	44
Fastighetsel	64	53
Fastighetsförsäkring	10	10
Fastighetsskatt	4	26
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	0	3
Hissbesiktning	3	1
Inre skötsel/städ, extra	3	2
Inre skötsel/städ, grund	0	12
Rep Installationer köpta tjänster El	0	1
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	2	1
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	2	4
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	4
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2	6
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	9	2
Serviceavtal	3	9
Snö- och halkbekämpning	0	3
Sophämtning	16	16
Systematiskt brandskyddsarbete	2	3
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	1
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	1
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	17
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	5
Uppvärmning	77	76
Vatten	26	25
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	1	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	18
Övriga fastighetskostnader	12	0
Summa driftkostnader	282,44	345,97

Styrelsens ord

<Ange text här>



Brf Focken på Limhamn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Focken på Limhamn i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Focken på Limhamn, org. nr 769622-8985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Focken på Limhamn för år 2018.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten 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 misstag, 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 misstag, 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Focken på Limhamn för år 2018.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 förlöpande 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 trygghande 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelse 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 5/5-19

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Johnny Forsberg
Lekmannarevisor