

Brf Öresundsammarna

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Öresundsammarna
716407-4366
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Öresundsammarna, 716407-4366, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Gunilla Wrenert	Ordförande	2019
Birgitta Grafström	Ledamot	2019
Göran Rosberg	Ledamot	2019
Jan Swedborg	Ledamot	2020
Kjell-Åke Carlsson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Erik Persson	Suppleant	2019
--------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Thomas Mehralizade	Föreningsvald revisor	2019
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter

Ole Mogren Christiansen	Revisorssuppleant	2019
-------------------------	-------------------	------

Valberedning

Jari Ström	Sammankallande	2019
Thomas Bäckman		2019

Firmateckning

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

☞

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vittsjöborg 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 105 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adresser är Limhamnsvägen 12A-C och Ola Hanssonsgatan 11.

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt och 7 lägenheter, 18 garageplatser, 2 MC-platser samt 30 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
18	20	30	28	1	1

Total tomtarea:	4 576 kvm
Total bostadsarea:	8 101 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 534 kvm
- varav hyresrättsarea:	567 kvm
Total garagearea:	565 kvm

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
Bredablick Förvaltning (Tom 181231)
Hansson Lars i Skåne
Com Hem
Ownit
E.ON
E.ON
NOMOR
GK
Skånska Högtrycksspolarna
Dekra Industrial

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-IV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal ventilation
Serviceavtal spolning
Hissbesiktning

C

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 205 423 kr och planerat underhåll för 84 654 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 2018-10-15 av HSB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 945 266 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 240 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Tak	2017
Hiss	2015-2017
Trapphusmålning	2014
Dränering	2013
Hela gården är nyplanterad	2013
Byte av elstammar i hela fastigheten samt 3 fas-el och jordfelsbrytare till lägenheter	2012
Genomgång av ventilation och värmecentral	2011
Balkong- och fasadrenovering	2011
Relining av avloppsstammar	2010
Byte av tappvattenstammar	2009
Porttelefoner	2008

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2018, samt extra föreningsstämma 1 februari 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelser).

Under 2018 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 17-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 137 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 136 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 juli 2013 då avgifterna sänktes med 2 %.

L

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	6 146	6 056	6 102	6 109
Resultat efter finansiella poster	1 099	-715	-180	-484
Förändring av underhållsfond	1 861	-46	1 084	881
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	572	665	70	-31
Soliditet %	73	70	69	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	611	611	611	611
Bostadshyra kr / kvm	1 288	1 231	1 207	1 181
Driftskostnad, kr / kvm	290	273	280	265
Ränta, kr / kvm	76	109	163	215
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	240	199	199	195
Lån, kr / kvm	6 641	7 382	7 876	8 244
Snittränta (%)	1,15	1,48	2,06	2,60

Arsavgiftsniva för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Allmänt om verksamheten

Styrelsens verksamhetsberättelse

Renoveringar och andra händelser under 2018

- Nya fjärrvärmerör installerade av E-on
- Bredbandsleverantör OWNIT vald
- Mangelrum renoverat till att användas för hobbyverksamheter
- Hamling av Pilar vid garage och utmed Limhamnsvägen
- 2 nya kärl till Miljöhuset
- Nytt bord till terrass i trappa A samt till berså i trädgård
- Trädgårdsmingel
- Föredrag om Hus i Malmö i Värmecentralen av Göran Rosberg

Slutord från Styrelsen

Styrelsen ser fram emot att vi tillsammans skall kunna fortsätta att skapa så bra förutsättningar som möjligt, för att vi skall kunna ha ett trivsamt och trevligt boende här på Limhamnsvägen 12.

↳

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	145 969 829	2 650 558	-2 959 774	-714 751
Disposition enligt föreningsstämma			-714 751	714 751
Avsättning till underhållsfond		1 945 266	-1 945 266	
Ianspråktagande av underhållsfond		-84 654	84 654	
Årets upplåtelse	3 046 355			
Årets resultat				1 098 646
Vid årets slut	149 016 184	4 511 170	-5 535 137	1 098 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 674 525
Årets resultat före fondförändring	1 098 646
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 945 266
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 654
Summa över/underskott	-4 436 491

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 436 491**

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

⌋

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 938 646	5 946 207
Övriga rörelseintäkter	3	207 612	109 267
Summa rörelseintäkter		6 146 258	6 055 474
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 643 168	-4 075 110
Övriga externa kostnader	7	-221 158	-260 209
Personalkostnader	8	-243 636	-226 136
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 334 186	-1 334 186
Summa rörelsekostnader		-4 442 148	-5 895 641
Rörelseresultat		1 704 110	159 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 713	11 195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-616 177	-885 779
Summa finansiella poster		-605 464	-874 584
Resultat efter finansiella poster		1 098 646	-714 751
Årets resultat		1 098 646	-714 751

⌂

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	201 555 531	202 575 838
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	329 405
Summa materiella anläggningstillgångar		201 555 531	202 905 243
Summa anläggningstillgångar		201 555 531	202 905 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 031	5 846
Övriga fordringar		1 541	1 001 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	109 744	25 602
Summa kortfristiga fordringar		123 316	1 032 989
Kassa och bank	12	2 150 729	3 170 637
Summa omsättningstillgångar		2 274 045	4 203 626
SUMMA TILLGÅNGAR		203 829 576	207 108 869

C

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 016 184	145 969 829
Underhållsfond		4 511 170	2 650 558
Summa bundet eget kapital		153 527 354	148 620 387
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 535 137	-2 959 774
Årets resultat		1 098 646	-714 751
Summa fritt eget kapital		-4 436 491	-3 674 525
Summa eget kapital		149 090 863	144 945 862
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	53 800 000	59 800 000
Summa långfristiga skulder		53 800 000	59 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		186 398	1 270 643
Skatteskulder		12 430	11 933
Övriga skulder		-	450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	739 885	1 079 981
Summa kortfristiga skulder		938 713	2 363 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 829 576	207 108 869

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	1 704 110	159 833
Avskrivningar	1 334 186	1 334 186
	3 038 296	1 494 019
Erhållen ränta	10 713	11 195
Erlagd ränta	-616 177	-885 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 432 832	619 435
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	909 673	-957 798
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 424 294	1 101 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 918 211	763 417
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	15 526	-329 405
Kassaflöde från investeringsverksamheten	15 526	-329 405
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 046 355	3 453 300
Upptagna lån	17 000 000	24 300 000
Amortering av låneskulder	-23 000 000	-28 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 953 645	-546 700
Årets kassaflöde	-1 019 908	-112 688
Likvida medel vid årets början	3 170 637	3 283 325
Likvida medel vid årets slut	2 150 729	3 170 637

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

⌋

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

50-120 år

Markanläggningar

20-40 år

↳

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	5 042 097	4 982 688
Hyror bostäder	736 036	803 743
Hyror p-platser/garage	160 513	159 776
Summa	5 938 646	5 946 207

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	188 148	79 143
Överlåtelseavgifter	3 396	11 188
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 548	5 969
Övriga intäkter	11 520	6 807
Försäkringsersättningar	-	6 160
Summa	207 612	109 267

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	3 686	12 923
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 419	7 476
Armaturer, gemensamma utrymmen	18 399	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 974	26 150
Övrigt, gemensamma utrymmen	806	3 852
VA & sanitet, installationer	22 086	34 255
Värme, installationer	25 696	54 553
Ventilation, installationer	16 868	2 168
El, installationer	32 164	2 397
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 869	-
Hiss	27 769	7 080
Huskropp	4 468	528
Markytor	2 284	-
P-platser/garage	19 530	-
Vattenskador	3 405	50 623
Summa	205 423	202 005

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	60 647	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 719	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 225	48 711
VA & sanitet, installationer	-	2 572
Ventilation, installationer	-	178 125
Hiss	14 063	340 794
Huskropp, tak	-	1 068 339
Huskropp, fasader	-	19 488
Summa	84 654	1 658 029

C

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetskatt/-avgift	145 365	143 055
Teknisk förvaltning	392 683	386 500
Fastighetsförvaltning utöver avtal	18 665	13 044
Städning	722	1 444
Sotning	-	8 760
Besiktningkostnader	11 841	22 688
Bevakningskostnader	10 011	8 436
Snöröjning	15 064	11 419
Serviceavtal	48 250	50 512
Förbrukningsmaterial	13 935	24 238
Övriga utgifter för köpta tjänster	64 159	32 503
El	165 358	136 939
Uppvärmning	867 196	903 962
Vatten och avlopp	209 109	204 453
Avfallshantering	146 747	140 740
Försäkringar	52 948	53 650
Systematiskt brandskyddsarbete	4 304	4 923
Hyressättningsavgift	1 196	1 196
Kabel-TV	67 906	66 614
Internet	117 632	-
Summa	2 353 091	2 215 076

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 493	4 643
Kontorsmateriel och trycksaker	2 037	1 636
Tele och post	5 720	6 423
Ekonomisk förvaltning	116 733	121 455
Övriga förvaltningskostnader	35 501	50 237
Revision	17 625	16 500
Bankkostnader	1 859	1 603
IT-tjänster	-	5 463
Övriga externa tjänster	29 537	40 114
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 360	7 360
Övriga externa kostnader	3 293	4 775
Summa	221 158	260 209

⌋

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	187 500	184 500
Föreningsvald revisor	3 500	-
Valberedning	6 150	-
Summa	197 150	184 500
Sociala avgifter	46 486	41 636
Summa	243 636	226 136

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 201 386	1 201 386
Markanläggningar	132 800	132 800
Summa	1 334 186	1 334 186

<

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	140 256 149	140 256 149
-Mark	67 813 345	67 813 345
-Markanläggningar	3 274 000	3 274 000
-Pågående nyanläggningar	329 405	-
	211 672 899	211 343 494
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	313 879	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-329 405	329 405
	-15 526	329 405
Utgående anskaffningsvärden	211 657 373	211 672 899
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 103 656	-6 902 270
-Markanläggningar	-664 000	-531 200
	-8 767 656	-7 433 470
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 201 386	-1 201 386
-Årets avskrivning på markanläggning	-132 800	-132 800
	-1 334 186	-1 334 186
Utgående avskrivningar	-10 101 842	-8 767 656
Redovisat värde	201 555 531	202 905 243
<i>Varav</i>		
Byggnader	131 264 986	132 152 493
Mark	67 813 345	67 813 345
Markanläggningar	2 477 200	2 610 000
Pågående nyanläggningar	-	329 405
Taxeringsvärden		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	498 000	498 000
Totalt taxeringsvärde	137 498 000	137 498 000
<i>Varav byggnader</i>	75 498 000	75 498 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	109 744	25 602
	109 744	25 602

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 321 951	2 344 877
Transaktionskonto SBAB	628 778	825 759
	2 150 729	3 170 636

C

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	53 800 000	59 800 000
	53 800 000	59 800 000

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	53 800 000	59 800 000
Summa	53 800 000	59 800 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,85 %	2021-04-15	-	17 000 000	-	17 000 000
Nordea	0,95 %	2021-11-17	8 000 000	-	1 000 000	7 000 000
Nordea	1,42 %	2019-01-28	7 500 000	-	2 000 000	5 500 000
Nordea	0,61 %	2019-01-18	16 300 000	-	-	16 300 000
Handelsbanken	2,90 %	2018-04-30	20 000 000	-	20 000 000	-
Handelsbanken	1,36 %	2022-03-30	8 000 000	-	-	8 000 000
			59 800 000	17 000 000	23 000 000	53 800 000

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 da 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	235 672	226 732
Upplupna räntekostnader	71 008	139 107
Förutbetalda intäkter	268 542	505 880
Upplupna revisionsarvoden	17 300	16 550
Upplupna driftskostnader	147 363	191 712
	739 885	1 079 981

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

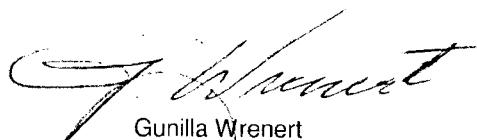
Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
I eget förvar	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	90 000 000	90 000 000

L

Underskrifter

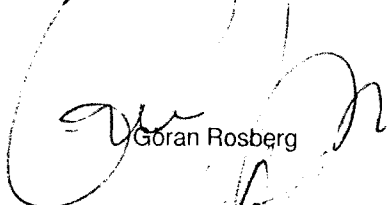
Malmö 2019 -04-30



Gunilla Wrenert



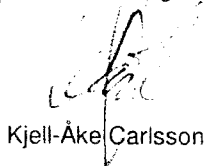
Birgitta Grafström,



Goran Rosberg

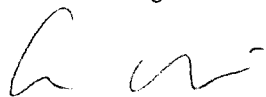


Jan Swedborg



Kjell-Åke Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -04-30
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Thomas Mehralizade
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

-Till föreningsstämman i Brf Öresundsdamarna, org.nr 716407-4366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Öresundsdamarna, 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 samt 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionsssed 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 Brf Öresundsammarna, för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 30/4/2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Thomas Mehralzade
Föreningsrevisor

Vi ser om ditt hus.

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

