
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Amiralsgatan 29
Org nr: 769619-6968



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



PT
JF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Amiralsgatan 29 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 2009-01-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll och förvaltning. Även räntekostnaderna har sjunkit.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 453% till 467%.

I resultatet ingår avskrivningar med 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 405 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 26 lägenheter uppförd, varav 25 st är upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1913. Fastighetens adress är Amiralsgatana 29 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Lägenhetsfördelning hyresrätter	Summa
6	6	9	4	1	26

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
4	2

Total tomtarea	774 m ²
Total bostadsarea	1 764 m ²
Varav hyresrätter	73m ²

Årets taxeringsvärde	22 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 600 000 kr

PT
JK

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Städ
E.ON	El och Fjärrvärme
Stena Recycling	Avfall, återvinning
Bredbandsbolaget	Bredband, digital-TV, IP-telefoni
Electrolux	Fullserviceavtal tvätt- och torkmaskin

DT
JF

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 17 tkr och planerat underhåll för 164 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2018 visar på ett underhållsbehov på 1 388 tkr per år för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 475 tkr (269 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 210 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Byte elinstallationer gemensamma utrymmen	2017
Säkerhetsdörrar hyreslägenheterna	2016
Trapphusreovering	2016
Byte av armatur och el	2016
Byte ytterdörrar mot gården	2016
Installationer	2014
Markytor	2014
OVK	2014
Byte av tvätt- och torkmaskin	2013
Byte av dagvattenbrunn	2013
Fjärrvärmeinstallation	2011
Fönstermålning	2011
Takreovering	2010
Fasad	2010
Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	105 tkr
Huskropp utvändigt	27 tkr
Markytor	33 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Torstensson	Ordförande	2019
Anders Lindvall	Vice ordförande	2019
Johan Fors	Ledamot	2020
Tobias Lundin	Ledamot	2020
Annette Skog	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Valter Stojanovic	Suppleant	2020
Beatrice Plathner	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserade revisorer
-----------------------------	-------------------------

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 34 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

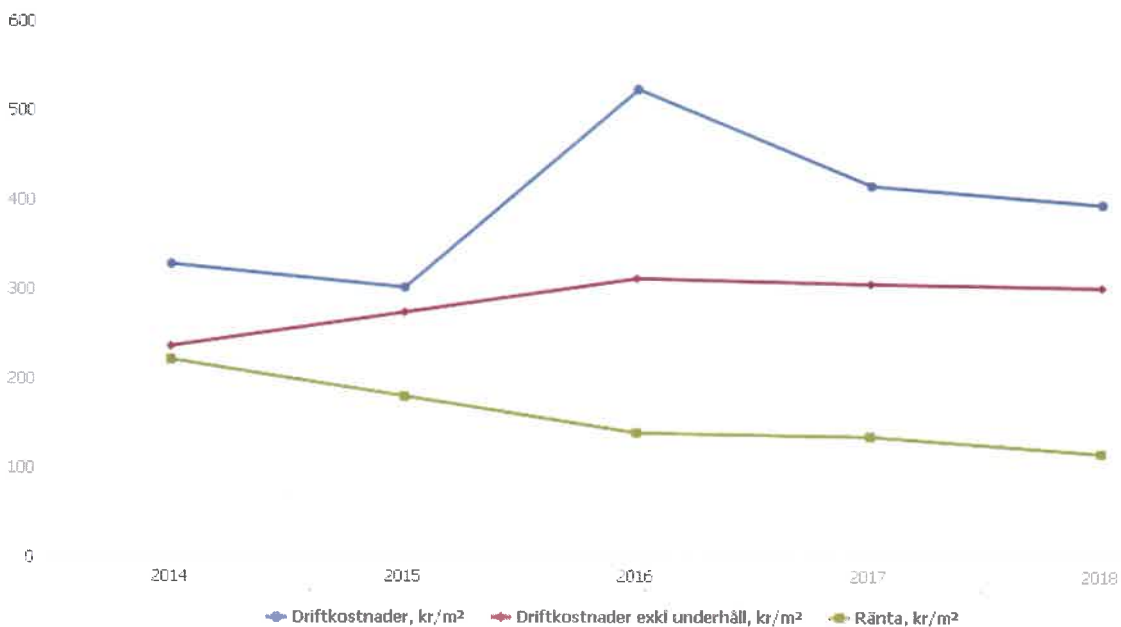
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m²/år.

PT
JF

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 361	1 348	1 378	1 342	1 277
Resultat efter finansiella poster	72	-157	-182	87	-180
Årets resultat	72	-157	-182	87	-180
Resultat exklusive avskrivningar	405	169	144	414	148
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	34	-202	-48	218	-48
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	210	210	109	111	111
Balansomslutning	33 271	33 392	32 967	33 121	33 651
Soliditet %	72	72	66	67	65
Likviditet %	467	453	272	466	270
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	732	727	726	705	684
Driftkostnader, kr/m ²	394	415	523	301	327
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	301	305	311	273	235
Ränta, kr/m ²	115	134	138	179	220
Underhållsfond, kr/m ²	395	277	176	280	196
Lån, kr/m ²	5 076	5 195	6 158	6 158	6 371



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 635 757	2 731 716	17 725 880	489 140	-20 437 545	-157 376
Disposition enl. årsstämmobeslut					-157 376	157 376
Reservering underhållsfond				371 000	-371 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-164 177	164 177	
Överföring från uppskrivningsfonden			-133 735		133 735	
Årets resultat						71 501
Vid årets slut	23 635 757	2 731 716	17 592 145	695 963	-20 668 008	71 501


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-20 461 185
Årets resultat	71 501
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-371 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	164 177
Summa	-20 596 508

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 20 596 508

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

PT
JF

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 360 591	1 348 353
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 109	86 082
Summa rörelseintäkter		1 448 700	1 434 435
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-695 464	-731 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 438	-273 383
Personalkostnader	Not 6	-30 168	-29 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-333 776	-326 659
Summa rörelsekostnader		-1 179 846	-1 360 736
Rörelseresultat		268 855	73 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 828	6 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-203 181	-237 176
Summa finansiella poster		-197 354	-231 075
Resultat efter finansiella poster		71 501	-157 376
Årets resultat		71 501	-157 376

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 066 721	31 393 416
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	31 546	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 098 267	31 393 416
Summa anläggningstillgångar		31 098 267	31 393 416
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	6 307
Övriga fordringar	Not 12	4 624	5 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	32 774	30 345
Summa kortfristiga fordringar		37 458	41 848
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 135 322	1 956 469
Summa kassa och bank		2 135 322	1 956 469
Summa omsättningstillgångar		2 172 780	1 998 317
Summa tillgångar		33 271 047	33 391 733

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	26 367 473	26 367 473	
Uppskrivningsfond	17 592 145	17 725 880	
Fond för yttre underhåll	695 963	489 140	
Summa bundet eget kapital	44 655 581	44 582 493	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-20 668 008	-20 437 545	
Årets resultat	71 501	-157 376	
Summa fritt eget kapital	-20 596 508	-20 594 920	
Summa eget kapital	24 059 073	23 987 573	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 746 343	8 963 195
Summa långfristiga skulder		8 746 343	8 963 195
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	208 426	200 000
Leverantörsskulder		61 872	33 220
Övriga skulder		1 500	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	193 833	207 325
Summa kortfristiga skulder		465 631	440 965
Summa eget kapital och skulder	33 271 047	33 391 733	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	71 501	-157 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	333 776	326 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	405 277	169 283
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 390	-5 868
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	16 240	-17 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	425 906	145 955
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	- 38 628	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 38 628	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-208 426	-1 700 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-208 426	600 000
Årets kassaflöde	178 853	745 955
Likvidamedel vid årets början	1 956 469	1 210 514
Likvidamedel vid årets slut	2 135 322	1 956 469
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	100
Uppskrivning byggnad	Linjär	100
Installation fjärrvärme	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	15-20
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

PT
JK

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 238 178	1 230 152
Hyror, bostäder	80 813	143 391
Hyror, garage	33 600	32 200
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-51 823
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 600	-2 245
Rabatter	0	-12 922
Summa nettoomsättning	1 360 591	1 348 353

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	82 896	78 330
Övriga avgifter	1 320	2 090
Övriga ersättningar	3 173	4 942
Fakturerade kostnader	720	720
Summa övriga rörelseintäkter	88 109	86 082

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-164 177	-192 843
Reparationer	-17 289	-8 139
Fastighetsavgift	-34 762	-34 190
Försäkringspremier	-16 630	-15 847
Kabel- och digital-TV	-82 292	-82 292
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 868	-37 307
Obligatoriska besiktningar	-3 566	0
Förbrukningsinventarier	-11 239	-716
Fordons- och maskinkostnader	-16 510	-10 260
Vatten	-49 218	-65 683
Fastighetsel	-35 484	-33 222
Uppvärmning	-236 230	-224 814
Sophantering och återvinning	-25 198	-25 947
Summa driftkostnader	-695 464	-731 260

AT
DF

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-97 012	-95 810
Annonsering och reklam	0	-1 000
IT-kostnader	-1 815	-1 815
Arvode, yrkesrevisorer	-10 387	-9 566
Övriga förvaltningskostnader	0	-100 960
Kreditupplysningar	-1 575	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 276	-5 824
Kontorsmateriel	-451	-451
Telefon och porto	-4 673	-4 661
Medlems- och föreningsavgifter	0	-188
Bankkostnader	-1 550	-1 811
Övriga externa kostnader	-700	-50 848
Summa övriga externa kostnader	-120 438	-273 383

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-22 750	-22 398
Sociala kostnader	-7 418	-7 036
Summa personalkostnader	-30 168	-29 434

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-217 277	-217 182
Avskrivningar tillkommande utgifter	-67 214	-67 273
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 082	0
Avskrivning Installationer	-42 204	-42 204
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-333 776	-326 659

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 670	6 036
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	158	66
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 828	6 102

PT
JP

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-203 038	-237 176
Räntekostnader till kreditinstitut	-143	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-203 181	-237 176

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 293 800	8 293 800
Mark	3 470 455	3 470 455
Tillkommande utgifter	3 338 270	3 338 270
	15 102 525	15 102 525
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 102 525	15 102 525

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-697 413	-613 936
Anslutningsavgifter	-295 427	-253 223
Tillkommande utgifter	-442 149	-374 876
	- 1 434 989	- 1 242 035

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-83 542	-83 477
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-42 204	-42 204
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-67 214	-67 273
	- 192 960	- 192 954

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 1 627 949** **- 1 434 989****Akkumulerade uppskrivningar**

Ingående uppskrivningar	17 725 880	17 859 585
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-133 735	-133 705
	17 592 115	17 725 880

Restvärde enligt plan vid årets slut**31 066 722** **31 393 416****Varav**

Byggnader	19 546 306	19 763 582
Mark	9 029 140	9 029 140
Tillkommande utgifter	2 491 276	2 600 694

Taxeringsvärden

Bostäder	22 600 000	22 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**22 600 000** **22 600 000***varav byggnader*

13 800 000 13 800 000

varav mark

8 800 000 8 800 000

AT
DR

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden****2018-12-31** **2017-12-31****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	3 545	3 545
	3 545	3 545

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg	38 628	0
	38 628	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**42 173** **3 545****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-3 545	-3 545
	- 3 545	- 3 545

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-7 082	0
	- 7 082	0

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-10 627	-3 545
-------------------------	---------	--------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 10 627** **- 3 545****Restvärde enligt plan vid årets slut****31 546** **0****Not 12 Övriga fordringar****2018-12-31** **2017-12-31**

Skattefordringar	4 145	4 717
Skattekonto	479	479

Summa övriga fordringar**4 624** **5 196****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetalda försäkringspremier	19 059	16 630
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 715	13 715

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**32 774** **30 345****Not 14 Kassa och bank****2018-12-31** **2017-12-31**

Bankmedel	1 072 670	1 567 000
Transaktionskonto	1 062 652	389 469

Summa kassa och bank**2 135 322** **1 956 469**PT
DF

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	8 954 769	9 163 195
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-208 426	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 746 343	8 963 195

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,22%	2019-03-04	2 247 695	0	0	2 247 695
STADSHYPOTEK	0,80%	2019-09-05	3 370 500	0	8 426	3 362 074
STADSHYPOTEK	4,19%	2020-09-01	3 545 000	0	200 000	3 345 000
Summa			9 163 195	0	208 426	8 954 769

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 208 426 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 833 704 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 912 639 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 456	7 038
Upplupna räntekostnader	18 405	19 422
Upplupna värmekostnader	33 978	34 469
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 563
Upplupna styrelsearvoden	45 150	22 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 844	114 433
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 833	207 325

PT
JP

Not Ställda säkerheter**2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

15 000 000

15 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö, 2019/06/13

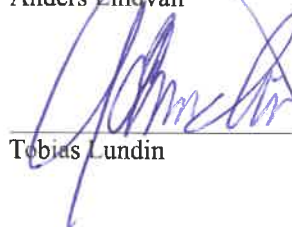
Ort och datum

Patrik Torstensson
Ordförande

Anders Lindvall



Johan Fors



Tobias Lundin



Annette Skog

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2019- 06-20

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

BRF Amiralsgatan 29

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Amiralsgatan 29 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 Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29, org.nr. 769619-6968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 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. Risker 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 jag vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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


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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 mitt vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 

ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 20 juni 2019

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

