

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfällighetsföreningen Sydlåsten. Föreningens andel är 16 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar återvinningshuset och soprörssugen och gemensamma ytor i Annstad..

Styrelsen

Erik Amandus Gallneby	Ledamot	
Ann-Sofie Mallet	Ledamot	avgick vid årsmötet
Malin Kristina E Ohlin Hjorth	Ledamot	
Kristian Rönne	Ledamot	
Torkil Rönne	Ledamot	
Ulla Britt Sundin	Ledamot	
Thomas Edward Kirkegaard Kajshøj	Suppleant	
Fredrik Matthias Kieffer	Suppleant	avgick vid årsmötet

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Sofie Mallet och Fredrik Matthias Kieffer.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Gabrielsson

Ordinarie Extern

Yrev AB

Valberedning

Valentina

Jenny

Maria

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lästen 2	2006	Malmö
Lästen 3	2006	Malmö

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är gas.

Byggnadsår och ytor

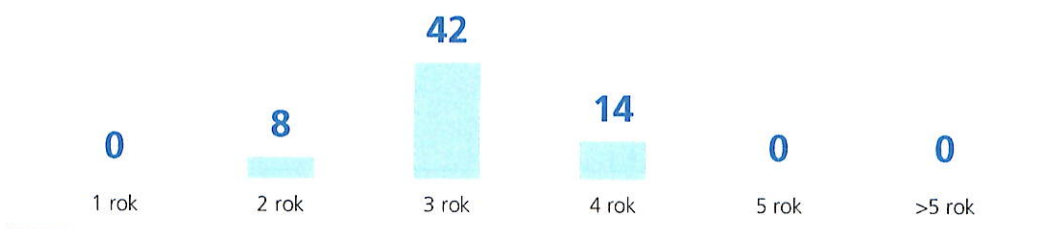
Fastigheterna bebyggdes 2006 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 237 m², varav 5 487 m² utgör lägenhetsyta och 750 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Handwritten signatures and initials:
F. Ad
Kd
ER Ued OR

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fuktskada 2c lägenhet och trapphus.	2018	avslutat
OVK mätning	2018 - 2019	Pågående.
Nya styrsel utsug takfläktar	2018	avslutat
Nybyggnation av fler läghetsförtåd i garagen lästen 1&2. Ombyggnad av barnvagnsförråd till läghetsförtåd lästen 1& 2..	2018 - 2019	avslutat
Utbyte av lås/nycklar till Tags Entreeportar/Garage. Underhåll och justering av porttelefoner	2017 - 2018	avslutat
Byte av termostater/ relä element alla lägenheter	2017 - 2018	avslutat
Underhåll och renovering av träverk fasad	2017 - 2018	fortsätter
Planerat underhåll	År	
Underhåll av värmesystem	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Underhåll och förvaltning	VVS huset
El, gas	EON
Vatten och avlopp	VA-syd
Service hissar	Kone
Entrémattor	CWS-Boco Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service Fastighet jour	VVS huset
Portservice	Skåneportar AB
Lås och passagesystem	Sydantenn oh Tele AB
Elektriker	JM Eltjänst
Säkerhet och skydd	NOMOR
Säkerhet och skydd	Noka Lås - aktuellt

Handwritten signatures and initials in blue ink.

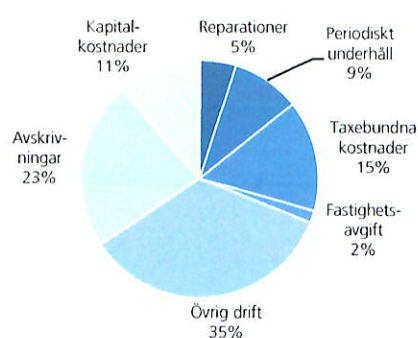
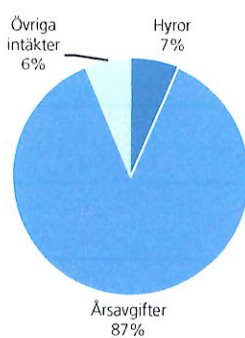
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 228 177	4 994 963
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 053 078	4 891 090
Finansiella intäkter	-58	234
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	384 897
	5 053 020	5 306 220
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 032 209	5 735 484
Finansiella kostnader	706 139	745 645
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	596 875
Ökning av kortfristiga fordringar	78 311	0
Minskning av långfristiga skulder	493 336	995 003
Minskning av kortfristiga skulder	284 549	0
	5 594 543	8 073 006
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 686 653	2 228 177
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-541 523	-2 766 786

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

[Handwritten signatures]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I vårt styrelsearbete under året har vi fokuserat på ekonomin, fastigheten och trivsel.

Ekonomin:

Samarbete har inletts med Bostadsekonomerna som ska vara oss behjälpliga med att förhandla ner priserna på våra leverantörer eller förbättra innehållet i våra avtal.

Fastigheten:

I vårt uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten. Underhållsplanen har reviderats.

Översvämning på gård 2a - 2d. Stora stenar och cementklumpar i vattenledningsrör i garagen hindrade vattnet att flöda fritt, som visade sig ha funnits där sedan huset byggdes. Detta är åtgärdat och möjlighet att enkelt komma åt rören och rensa har byggts in.

Brytskydd har monterats på samtliga dörrar och nycklar har bytts ut mot taggar.

Projektet att bygga förråd, cykel- och barnvagnsparkering i garaget är nu avslutat.

Fungerande vattenutkastare finns nu vid varje ingång.

Lagstadgad OVK-besiktning har genomförts under året med godkänt resultat.

Trivsel:

Ett prioriterat område för året har varit att vårda våra omgivningar samt investera i att öka tryggheten och värdet i våra bostäder.

Vi tänker grönt och planterar växter hellre än att stenlägga markpartier. Båda gårdarna är nu färdig planterade, växter som gått ut är utbytta m.m.

Vi har köpt en flaggstång för att kunna flagga vid de allmänna svenska helgdagarna plus att flagga för de medlemmar som önskar och vill bli hedrade när de fyller jämnt.

Vi anordnar bl.a. återkommande jul- och midsommarfester.

I nästan varje trappuppgång finns det en husvärd som är första kontakt för alla boende och hälsar nya medlemmar välkomna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelse under året: 11 st

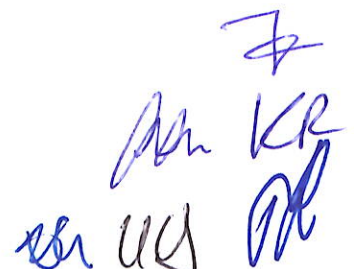
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	804	825	892	919
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 552	11 642	11 823	11 915
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	102	103	99	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	120	130	204
Soliditet (%)	60	60	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 096	-2 991	-712	-175
Nettoomsättning (tkr)	4 736	4 839	5 183	5 358

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 487 m² bostäder och 750 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	99 228 000	0	0	99 228 000
Fond för yttre underhåll	610 393	610 393	-1 024 126	1 024 126
S:a bundet eget kapital	99 838 393	610 393	-1 024 126	100 252 126
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 237 994	-610 393	-1 966 827	-660 774
Årets resultat	-1 096 424	-1 096 424	2 990 953	-2 990 953
S:a ansamlad förlust	-4 334 417	-1 706 817	1 024 126	-3 651 727
S:a eget kapital	95 503 976	-1 096 424	0	96 600 399

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UR", "UG", "VR", and "OR".

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 096 424
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 627 601
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-610 393
summa balanserat resultat	-4 334 418

Styrelsen föreslår följande disposition:
extra reservering till fond för yttre underhåll
att i ny räkning överförs

85 327
-4 249 091

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

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large signature, possibly "Pär", is written across the middle. To its right is a smaller signature, possibly "KR". Below these are several initials: "KR", "FR", "UG", and "ER".

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 735 655	4 839 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	317 423	51 930
Summa rörelseintäkter		5 053 078	4 891 090
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 362 792	-4 880 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 837	-572 034
Personalkostnader	Not 6	-424 581	-282 838
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 411 096	-1 401 148
Summa rörelsekostnader		-5 443 305	-7 136 632
RÖRELSERESULTAT		-390 227	-2 245 542
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		-58	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-706 139	-745 645
Summa finansiella poster		-706 197	-745 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 096 424	-2 990 953
ÅRETS RESULTAT		-1 096 424	-2 990 953

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Z' at the top right and several other illegible marks below it.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	158 076 170	159 487 265
Summa materiella anläggningstillgångar	158 076 170	159 487 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	158 076 170	159 487 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 463	7 986
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 855 984	2 325 674
Summa kortfristiga fordringar	1 870 447	2 333 660
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 870 447	2 333 660
SUMMA TILLGÅNGAR	159 946 617	161 820 925

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '7' and various initials like 'AA', 'UY', and 'TR'.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 228 000	99 228 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	610 393	1 024 126
Summa bundet eget kapital		99 838 393	100 252 126
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 237 994	-660 774
Årets resultat		-1 096 424	-2 990 953
Summa fritt eget kapital		-4 334 417	-3 651 727
SUMMA EGET KAPITAL		95 503 976	96 600 399
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 636 658	42 091 647
Summa långfristiga skulder		20 636 658	42 091 647
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	42 749 978	21 788 325
Leverantörsskulder		220 511	542 499
Skatteskulder		201 506	196 328
Övriga skulder		0	6 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	633 988	595 304
Summa kortfristiga skulder		43 805 983	23 128 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 946 617	161 820 925

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Z' at the top right, and several other illegible signatures below it.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	121 år	121 år
Porttelefon	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 411 029	4 528 038
Hyror parkering	50 100	33 000
Hyror garage	274 500	278 102
Öresutjämning	26	20
	4 735 655	4 839 160

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	308 599	0
Övriga intäkter	8 824	51 930
	317 423	51 930

Handwritten signatures and initials:
A large stylized '7' at the top right.
Below it, 'Abel KR' in blue ink.
At the bottom, 'UR' and 'FR' in blue ink, with a small signature to the left.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	327 245	0
	Fastighetsskötsel beställning	8 596	2 609
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 654	7 999
	Snöröjning/sandning	6 440	16 524
	Städning enligt beställning	3 200	24 249
	Mattvätt/Hyrmattor	22 330	16 879
	OVK Obl. Ventilationskontroll	59 745	56 825
	Hissbesiktning	9 211	8 910
	Gemensamma utrymmen	12 490	23 470
	Garage	22 433	15 985
	Gård	31 257	28 714
	Serviceavtal	166 766	143 420
	Förbrukningsmateriel	1 789	0
	Teleport/hissanläggning	17 040	15 850
	Brandskydd	0	11 424
		704 196	372 858
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	15 848	0
	Sophantering/återvinning	0	2 861
	Entré/trapphus	5 520	35 481
	Lås	14 953	33 738
	VVS	104 058	79 427
	Värmeanläggning/undercentral	15 898	64 201
	Ventilation	4 350	65 226
	Elinstallationer	5 483	11 470
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	16 474
	Bredband	0	3 986
	Balkonger/altaner	1 224	0
	Mark/gård/utemiljö	56 208	92 526
	Garage/parkering	72 785	75 670
	Skador/klotter/skadegörelse	0	33 355
	Vattenskada	0	4 570
		296 327	518 984
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	1 227 230
	Entré/trapphus	270 447	0
	VVS	100 559	831 069
	Ventilation	42 589	100 443
	Mark/gård/utemiljö	0	240 863
	Garage/parkering	160 191	0
		573 786	2 399 605
	Taxebundna kostnader		
	El	129 413	129 777
	Gas	634 570	640 599
	Vatten	163 993	156 919
		927 976	927 295
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 850	74 258
	Självrisk	0	22 400
	Tomträttsavgäld	395 712	395 712
	Samfällighetsavgift	285 307	70 632
		757 869	563 002
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 638	98 868
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 362 792	4 880 613

Handwritten signatures and initials:
 7
 Ad KR
 KR
 TB

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 469	3 982
	Medlemsinformation	9 371	7 241
	Tele- och datakommunikation	41 964	46 500
	Juridiska åtgärder	37 422	17 500
	Inkassering avgift/hyra	5 525	10 400
	Hysesförluster	0	20 000
	Övriga förluster	0	740
	Revisionsarvode extern revisor	11 719	9 578
	Föreningskostnader	9 035	5 034
	Styrelseomkostnader	3 300	3 600
	Fritids- och trivselkostnader	2 781	0
	Studieverksamhet	0	6 000
	Förvaltningsarvode	97 150	233 513
	Förvaltningsarvoden övriga	644	0
	Administration	19 450	5 736
	Korttidsinventarier	0	2 740
	Konsultarvode	0	198 463
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
		244 837	572 034

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	334 825	223 615
	Sociala kostnader	89 756	59 223
		424 581	282 838

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 381 252	1 381 252
	Förbättringar	29 844	19 896
		1 411 096	1 401 148

Handwritten signatures and initials:
 A large signature, possibly "Adrian", with a checkmark above it.
 Other initials include "TR", "WY", and "BR".

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 034 875	167 438 000
	Nyanskaffningar	0	596 875
	Utgående anskaffningsvärde	168 034 875	168 034 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 547 610	-7 146 462
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 411 096	-1 401 148
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 958 705	-8 547 610
	Planenligt restvärde vid årets slut	158 076 170	159 487 265
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	72 451 000	64 330 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	21 800 000
		102 451 000	86 130 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	84 800 000
	Lokaler	1 451 000	1 330 000
		102 451 000	86 130 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	169 331	97 497
	Klientmedel hos SBC	1 686 653	2 228 177
		1 855 984	2 325 674

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 024 126	1 493 250
	Reservering enligt stadgar	610 393	596 126
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 024 126	-1 065 250
	Vid årets slut	610 393	1 024 126

Handwritten signatures and initials:
 AKS TR

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SBAB	0,720 %	21 294 989	21 461 657	2023-08-09
SBAB	1,290 %	20 796 658	20 956 658	2021-04-06
SBAB	1,020 %	21 294 989	21 461 657	2024-02-14
Summa skulder till kreditinstitut		63 386 636	63 879 972	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-42 749 978	-21 788 325	
		20 636 658	42 091 647	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 919 956 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 105 000	68 210 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	117 550	136 500
	Sociala avgifter	36 934	42 888
	Ränta	115 152	125 539
	Avgifter och hyror	309 817	290 377
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 535	0
		633 988	595 304

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kontakt hat tagits med konsult för genomgång och optimering av föreningens avtal.

Ny energideklaration påbörjades i januari 2020

Nya brandskyddsrutiner är framtagna och ska sättas upp i trappuppgångarna samt finnas tillgängliga på hemsidan. Välkomstbrev till nya medlemmar ska revideras och innehålla föreningens ordningsregler samt brandskydds förordningar.

Offert för byte av pannorna är under framtagande.

Fyra utomhus cykelparkeringar, som aldrig användes är borttagna. Det blev istället en rastplats för hundägare i området. Eftersom vi tröttnade på detta håller vi på att plantera häckar framför dessa fyra "hål" och någon form av grönska i mitten.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Styrelsens underskrifter

BUNKEFLOSTRAND den 30 / 6 2020



Erik Amandus Gallneby
Ledamot



Malin Kristina E Ohlin Hjorth
Ledamot



Kristian Rønne
Ledamot



Torkil Rønne
Ledamot



Ulla Britt Sundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 7 2020



Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bunkeflo 4

Org.nr 769613-9216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bunkeflo 4 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bunkeflo 4 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen tar höga arvoden trots att stämmobeslut saknas. Styrelsen tar även ut hög timlön för utförda jobb i föreningen. När styrelsemedlemmar är anställda i en förening borde det finnas beslutsunderlag på namn och timlön. Eftersom det gäller majoriteten av styrelsen är den ej beslutsför i ärendet. Beslut från årsstämman saknas och då krävs ett beslut av årsstämman.

Ystad den 8 juli 2020



Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor