

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Christinelund u p a

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

### 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 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål skall vara att förvalta fastigheten Ulla: 9 av egendomen Christinelund i Malmö stad, samt att idka annan därmed sammanhängande ekonomisk verksamhet. Föreningens ändamål skall vara att företrädesvis till föreningens medlemmar bereda välordnade och trivsamma bostäder med tryggad besittningsrätt.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1927-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

##### Styrelsen

Karl Fredrik Carlsson	Ledamot	
Frida Ferencz	Ledamot	Avgick i november
Sofia Helena Jonasson Krook	Ledamot	

Åsa Ulrika Klevborn Johansson	Suppleant
Anna Maria Lingdell	Suppleant
Gunvor Therése Henningsson	Revisor

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sofia Helena Jonasson Krook och Anna Maria Lingdell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Gunvor Therése Henningsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton 
----------------------------	------------------	--

### Valberedning

Carina Dahlbeck  
Linus Henning

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-09.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ulla 9	1929	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

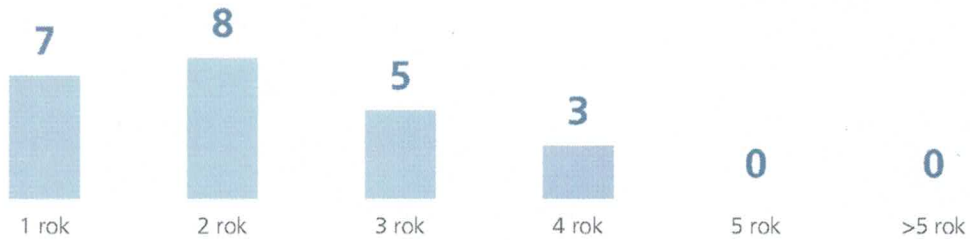
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 367 m<sup>2</sup>, varav 1 367 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationskanaler, renovering	2018	
Skorstenshuvor, påbörjat	2018	Färdigställs 2019
Trapphus, nya armaturer	2016	
Blästring och målning av räcken till källarnedgångar	2016	
Port, ny boendetavla	2016	
Port, nya armaturer	2016	
Port, målning ingång gathus	2016	
Fasad, nya armaturer	2015	
Tvättstuga, ny maskinpark	2014	
Gård, ny cykelparkering	2014	
Fönster, bättringsmålning	2014	Smyglister samt bläck
Fasad, totalrenoverad, tvätt + omfogning	2014	
Tak, totalrenoverat	2014	
Värmeanläggning, värmeövervakningssystem NODA	2013	
Avloppsstammar, spolning	2013	återkommande var 5:e år
Vattenstammar, delvis bytt	2006	
Elstammar, totalrenoverat	2005	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Källardörrar, nya	2019	
Lägenhetsdörrar, nya	2019	
Värmeväxlare, byte	2019	
Avloppsstammar, spolning	2019	återkommande var 5:e år
Vindsdörrar, nya	2019	
Portar, renovering	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Värme	Eon
Försäkringar	Länsförsäkringar
Bredband	Bahnhof
Vatten	VA Syd
Trappstädning	Perfekt städ
Värmeövervakning	NODA
El	Skellefteå Kraft
Tidningsåtervinning	IL Recycling
Porttelefon	TeliaSonera
Hemsida	Simply Brf
Ekonomisk Förvaltare	SBC
TV	Canal Digital
Tvättidsbokning	Boka Tvättid
Medlemsskap	Bostadsrätterna

### Föreningens ekonomi

För att finansiera bytet till säkerhetsdörrar har föreningen utökat sina lån med 700 000 kronor. Utgifterna för detta, ränta och amortering, kommer som ett tillägg på månadsavgiften.

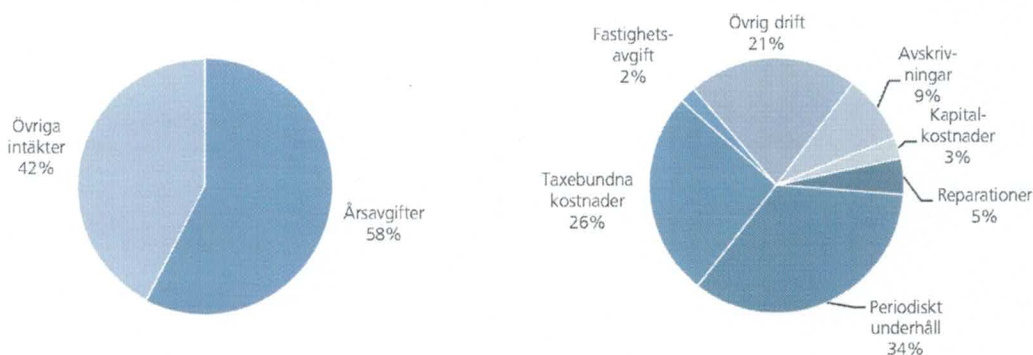
Beloppet 211 050 kr i not 11 avser förskottsbetalning för bytet av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Årets resultat har belastats med 496tkr kronor för renovering av våra ventilationskanaler. Korrigerat för detta blir årets resultat svagt positivt, 27tkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 161 410</b>	<b>975 485</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	975 324	913 672
Finansiella intäkter	95	43
Ökning av långfristiga skulder	700 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	254 557	0
	<b>1 929 976</b>	<b>913 715</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 278 504	671 307
Finansiella kostnader	39 636	29 241
Ökning av kortfristiga fordringar	216 151	8 641
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 601
	<b>1 534 291</b>	<b>727 790</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 557 095</b>	<b>1 161 410</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>395 685</b>	<b>185 925</b>

\*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 1 337 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. 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering ventilationskanaler.

Under 2018 har renovering av ventilationskanalerna utförts. Bakgrunden till renoveringen är OVK-anmärkningar samt möjligheter att koppla mekaniska fläktar på kanalerna. Arbetet blev lite mer omfattande än planerat och har lett till att ett arbete med att montera huvar på skorstenarna har påbörjats.

Nya lägenhetsdörrar.

Under 2018 har arbetet med att byta ut lägenhetsdörrar mot nya säkerhetsdörrar påbörjats och det arbetet förväntas vara klart i början av 2019.

Värmeväxlaren.

Visst underhållsarbete har utförts på värmeväxlaren för att stoppa läckaget. Ytterligare åtgärder kommer att behöva utföras under 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	410	410	414	410
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 663	3 151	3 151	3 151
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	57	61	61
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	157	139	104	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	33	35	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	21	19	31
Soliditet (%)	12	21	20	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-468	87	3	106
Nettoomsättning (tkr)	963	903	873	874

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 367 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 000	0	0	45 000
Fond för yttre underhåll	988 055	0	0	988 055
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 033 055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 033 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	149 050	0	87 413	61 637
Årets resultat	-468 475	-468 475	-87 413	87 413
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-319 426</b>	<b>-468 475</b>	<b>0</b>	<b>149 050</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>713 629</b>	<b>-468 475</b>	<b>0</b>	<b>1 182 105</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-468 475
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	149 050
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-319 425</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

495 975
<b>176 550</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	963 369	903 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 955	10 575
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>975 324</b>	<b>913 672</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 101 950	-517 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 758	-92 709
Personalkostnader	Not 6	-60 796	-60 719
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 754	-125 754
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 404 258</b>	<b>-797 061</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-428 934</b>	<b>116 611</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 636	-29 241
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 541</b>	<b>-29 198</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-468 475</b>	<b>87 413</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-468 475</b>	<b>87 413</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	4 337 069	4 448 265
Inventarier	Not 9	9 677	24 234
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 346 746</b>	<b>4 472 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 346 746</b>	<b>4 472 500</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 10	22 498	17 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	211 050	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>233 608</b>	<b>17 457</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 557 095	1 161 410
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 557 095</b>	<b>1 161 410</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 790 703</b>	<b>1 178 867</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 137 448</b>	<b>5 651 367</b>

JW



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	988 055	988 055
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 033 055</b>	<b>1 033 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		149 050	61 637
Årets resultat		-468 475	87 413
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-319 426</b>	<b>149 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>713 629</b>	<b>1 182 105</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 008 000	4 308 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 008 000</b>	<b>4 308 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		284 702	54 119
Övriga skulder		5 547	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	125 570	107 143
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>415 819</b>	<b>161 262</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 137 448</b>	<b>5 651 367</b>

77

## 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	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	560 916	560 916
Kabel-TV intäkter	21 252	17 112
Bredbandsintäkter	45 540	45 540
Vatten-/värmeintäkter	217 745	176 400
Elintäkter	83 972	78 565
Trappstädnings-/Städavgifter	33 948	24 564
Öresutjämning	-4	0
	<b>963 369</b>	<b>903 097</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 335	0
Övriga intäkter	10 620	10 575
	<b>11 955</b>	<b>10 575</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning/entreprenad	34 472	35 814
	Gemensamma utrymmen	5 144	6 415
	Gård	5 754	5 997
	Förbrukningsmateriel	181	2 891
	Fordon	1 622	601
		<b>47 172</b>	<b>51 718</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	8 763	11 494
	VVS	7 601	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 936
	Elinstallationer	7 277	7 176
	Tak	41 350	0
		<b>64 991</b>	<b>21 606</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	495 975	0
		<b>495 975</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	97 277	78 268
	Värme	214 118	189 940
	Vatten	46 570	44 445
	Sophämtning/renhållning	18 347	19 691
		<b>376 312</b>	<b>332 343</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	15 650	15 343
	Kabel-TV	21 140	21 084
	Bredband	49 959	45 540
		<b>86 749</b>	<b>81 967</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 751</b>	<b>30 245</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 101 950</b>	<b>517 879</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	306	3 369
	Tele- och datakommunikation	10 331	8 036
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	15 688
	Föreningskostnader	1 997	531
	Styrelseomkostnader	0	3 421
	Fritids- och trivselkostnader	3 829	9 137
	Förvaltningsarvode	41 200	40 250
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 589
	Administration	27 077	4 244
	Korttidsinventarier	1 906	1 095
	Konsultarvode	10 307	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 430	4 350
		<b>115 758</b>	<b>92 709</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 500	43 800
	Sociala kostnader	14 296	16 919
		<b>60 796</b>	<b>60 719</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	111 196	111 196
	Inventarier	14 558	14 558
		<b>125 754</b>	<b>125 754</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 673 553	5 673 553
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 673 553</b>	<b>5 673 553</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 225 288	-1 114 091
	Årets avskrivningar enligt plan	-111 196	-111 196
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 336 484</b>	<b>-1 225 288</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 337 069</b>	<b>4 448 265</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	113 733	113 733
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		<b>20 800 000</b>	<b>20 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 800 000	20 800 000
		<b>20 800 000</b>	<b>20 800 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 405	145 405
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>145 405</b>	<b>145 405</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-121 171	-106 613
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 558	-14 558
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-135 729</b>	<b>-121 171</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>9 676</b>	<b>24 234</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	20 821	15 274
	Skattefordran	1 677	2 183
		<b>22 498</b>	<b>17 457</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kabel-TV	0	0
	Bredband	0	0
	Förvaltningsarvode	0	0
	Förutbetalda kostnader	211 050	0
		<b>211 050</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	988 055	988 055
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>988 055</b>	<b>988 055</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,130 %	2 100 000	2 100 000	Rörligt
Swedbank	1,130 %	2 208 000	2 208 000	Rörligt
Swedbank	0,870 %	700 000	0	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 008 000</b>	<b>4 308 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>5 008 000</b>	<b>4 308 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 658 000 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 008 000	4 308 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	45 500	43 800
Sociala avgifter	14 296	14 076
Ränta	1 432	261
Avgifter och hyror	64 342	49 006
	<b>125 570</b>	<b>107 143</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut. *TA*

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 27 / 12 2019



Karl Fredrik Carlsson  
*Ledamot*



Sofia Helena Jonasson Krook  
*Ledamot*



Åsa Ulrika Klevborn Johansson  
*Suppleant*

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 3 2019



Gunvor Therése Henningson  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Christinelund u p a  
Org.nr. 746000-1063

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Christinelund u p a för år 2018.

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 31 december 2018 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.

### 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 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

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. *TV*



## 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 Bostadsföreningen Christinelund u p a för år 2018 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 betryggande sätt.

### 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 1/3 2019



Therese Henningsson

Auktoriserad revisor