

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18

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 2015 och 2045.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-21 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 Samfälligheten Lugnet. Föreningens andel är 5,5 procent. Samfälligheten förvaltar anläggningens driftskostnader inklusive marginal för eventuell kommande avveckling.

Styrelsen

Tove Rytter Davidsen	Ledamot	
Per Martin Jonasson	Ledamot	
Per Niclas Lindgren	Ledamot	
Petra ter Laak	Ledamot	Flyttar.
Malin Agneta Tran Yusuf	Ledamot	Flyttar.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mandatperiod löper ut för samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Aneta Budimir

Katarina Lewandowski

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Näktergalen 18	2008	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2028.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 4 flerbostadshus.

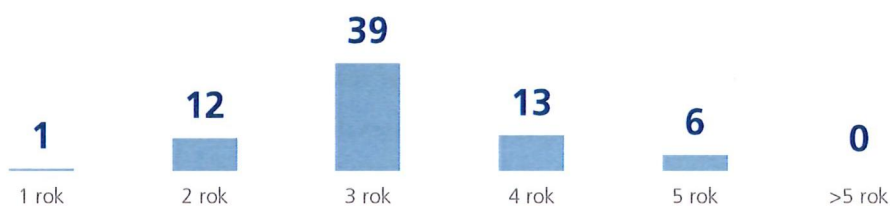
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 797 m², varav 6 010 m² utgör lägenhetsyta och 787 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga och torkrum	2 st
Cykelförråd	4 st
Torkrum	1
Mangelrum	1
Styrelserum	1
Vaktmästarbostad	1

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spillvattenledningar	2019	Spolning och filmning.
Automatisk öppningsfunktion för cykelförråd.	2019	Ny utrustning.
Renovering kök i hyreslägenhet.	2019	På grund av slitage.
Armatyrbyte	2018	Byte av belysning i trapphus, vind, källare och garage.
Kameraövervakning	2018	Uppdatering av samtliga kameror
Garageport	2018	Byte av garageporten.
OVK	2017	Besiktning och rensning av ventilationssystem.
Styrelserum	2016	Nytt styrelserum inrett i tidigare dammsugsrum.
Tappvattenbyte	2016 - 2017	Det gamla systemet har plomberats och nya ytliggande rör har installerats i hela fastigheten, källare och lägenheter.
Byte av varmvattenväxlare	2015	
Fasadrenovering	2015	Balkongfronterna har renoverats.
Byte av cirkulationspump	2014	
Fönsterbyte	2014	Vi har bytt samtliga fönster i hela fastigheten till moderna dreh-kipp fönster med öppet läge och vädringsläge.
Fällt 8 träd	2014	Vi har fällt de stora träd som omringade gården för att undvika skador från rotsystemet på ytskikt i källaren.
Åtgärdat termostater och elementventiler	2014	Vi har sett över alla felanmälda element och åtgärdat dessa i lägenheterna.
Uppdaterat vårt låssystem	2014	Förbättrad hantering av taggar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn innergården	2020	Omläggning av tätskikt på innergård och markläggning.
Spillvattenledningar	2021	Relining.
Ställa upp små miljöhus	2022	Initialt för matavfallsinsamling och senare för restavfall. Åtgärd inte definitivt beslutad.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Bredband	Ownit
El, fjärrvärme	E.On
Service tvättmaskin	Bengtssons Tvättmaskins Service
Service garageport	SBH Portservice AB
Service hiss	Inspecta, Hiss i Skåne
Lås	SafeTeam Lås-Borgström
Brandskydd	Örestads Brandtjänst
Vatten, avlopp, matavfallshantering	VA Syd
Service sopsug	LP Maskin & Sopteknik
Skadedjursanering	Anticimex
Kabel-tv	Bredbandsbolaget
Service spillvattensystem	Avloppsjouren

Föreningens ekonomi

Byte av tätskikt inklusive ny innergård under 2020 samt relining under 2021 beräknas innebära kostnader som kan föranleda en avgiftshöjning. Detta då budgeten undantaget större förbättringsåtgärder visar på ett visst årligt underskott. Nivån av likvida medel är god, och finansiering av kommande större åtgärder kan till största delen tas därifrån, alternativt kombineras med banklån till viss del.

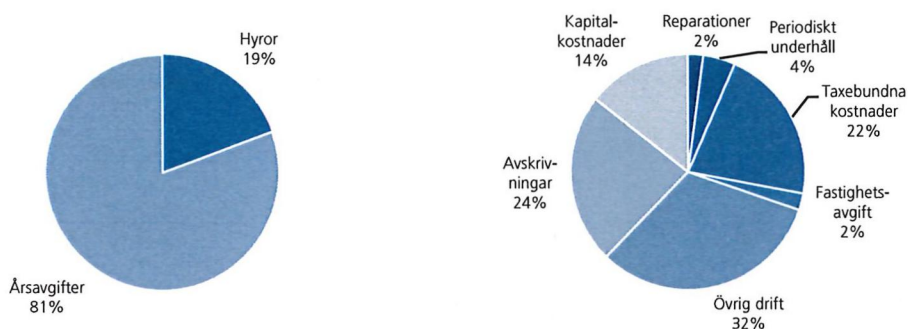
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 292 836	5 870 386
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 901 445	4 943 107
Finansiella intäkter	32	125
Minskning kortfristiga fordringar	0	38 126
Ökning av kortfristiga skulder	89 225	64 999
	4 990 702	5 046 357
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 164 306	3 938 752
Finansiella kostnader	730 218	772 519
Ökning av kortfristiga fordringar	12 252	0
Minskning av långfristiga skulder	912 636	912 636
	4 819 412	5 623 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 464 126	5 292 836
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	171 290	-577 551

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har spolning och filmning av spillvattenledningar utförts, som en förberedelse för kommande reliningarbete. Styrelsen har arbetat med planering av åtgärder för innergården, som inkluderar en nödvändig förbättring av tätskiktet. I det förberedande arbetet har medlemmarna tillfrågats för att få in synpunkter och förslag till det fortsatta arbetet.

Automatiska dörröppnare till cykelförrådet i källaren har renoverats. Styrelsen beslutade att fullfölja den avgiftshöjning som kommunicerats i tidigare årsredovisning, att gälla from. 2020-01-01. Den beslutade höjningen är 1%.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	722	778	777	752
Hyror/m ² hyresrättsyta	489	674	665	852
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 602	8 378	8 558	8 739
Elkostnad/m ² totalyta	23	32	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	89	82	93	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	23	34	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	129	146	176
Soliditet (%)	62	61	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-182	-957	-517	-4 942
Nettoomsättning (tkr)	4 894	4 885	4 866	4 923

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 010 m² bostäder och 787 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	80 740 702	0	0	80 740 702
Upplåtelseavgifter	4 905 821	0	0	4 905 821
Fond för yttre underhåll	3 517 957	942 177	-852 737	3 428 517
S:a bundet eget kapital	89 164 480	942 177	-852 737	89 075 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-21 611 495	942 177	-1 988 815	-20 564 857
Årets resultat	-182 205	-182 205	957 198	-957 198
S:a ansamlad förlust	-21 793 700	759 972	-1 031 617	-21 522 055
S:a eget kapital	67 370 780	1 702 149	-1 884 354	67 552 985

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-182 205
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 669 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-942 177
summa balanserat resultat	-21 793 700

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

226 691
-21 567 009

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 893 927	4 884 770
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 518	58 337
Summa rörelseintäkter		4 901 445	4 943 107
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 616 962	-3 354 168
Övriga externa kostnader	Not 5	-456 865	-507 942
Personalkostnader	Not 6	-90 479	-76 643
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 189 158	-1 189 158
Summa rörelsekostnader		-4 353 464	-5 127 911
RÖRELSERESULTAT		547 981	-184 804
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 218	-772 519
Summa finansiella poster		-730 186	-772 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182 205	-957 198
ÅRETS RESULTAT		-182 205	-957 198

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	104 024 940	105 209 959
Inventarier	Not 9	13 451	17 590
Summa materiella anläggningstillgångar		104 038 391	105 227 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 038 391	105 227 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 310 275	5 125 483
Summa kortfristiga fordringar		5 310 275	5 125 483
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		195 152	196 402
Summa kassa och bank		195 152	196 402
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 505 427	5 321 885
SUMMA TILLGÅNGAR		109 543 818	110 549 434

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 646 523	85 646 523
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 517 957	3 428 517
Summa bundet eget kapital		89 164 480	89 075 040
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 611 495	-20 564 857
Årets resultat		-182 205	-957 198
Summa fritt eget kapital		-21 793 700	-21 522 055
SUMMA EGET KAPITAL		67 370 780	67 552 985
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 178 833	41 394 718
Summa långfristiga skulder		33 178 833	41 394 718
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 215 885	912 636
Leverantörsskulder		225 835	179 209
Skatteskulder		8 181	2 851
Övriga skulder		40 601	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	503 703	507 035
Summa kortfristiga skulder		8 994 205	1 601 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 543 818	110 549 434

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	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 930 715	3 930 715
Hyror bostäder	660 905	646 646
Hyror garage	285 375	291 000
Bredbandsintäkter	12 600	12 600
Avgift andrahandsuthyrning	4 262	3 746
Öresutjämning	71	62
	4 893 927	4 884 770

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	5 378
Övriga intäkter	7 518	52 959
	7 518	58 337

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	30 214	20 745
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 444
	Snöröjning/sandning	3 525	11 444
	Städning enligt beställning	0	1 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 769
	Hissbesiktning	7 009	6 759
	Bevakning	0	3 145
	Gemensamma utrymmen	415	14 184
	Sophantering	0	116 454
	Serviceavtal	20 793	20 031
	Förbrukningsmateriel	120	198
	Brandskydd	244	1 246
		62 320	209 169
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 893
	Hyseslägenheter	4 213	0
	Brf Lägenheter	6 782	7 976
	Gemensamma utrymmen	0	1 047
	Tvättstuga	16 090	24 812
	Sophantering/återvinning	1 856	0
	Entré/trapphus	4 104	8 184
	Lås	10 974	11 742
	VVS	23 349	101 248
	Ventilation	1 120	14 776
	Elinstallationer	799	57 213
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 653	10 328
	Hiss	21 846	7 402
	Fönster	9 530	0
	Mark/gård/utemiljö	2 989	0
	Garage/parkering	0	26 177
	Skador/klotter/skadegörelse	6 250	0
	Vattenskada	0	28 811
		111 555	311 609
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	57 980	154 576
	Entré/trapphus	84 576	154 411
	VVS	42 135	0
	Elinstallationer	0	543 750
	Garage/parkering	42 000	0
		226 691	852 737
	Taxebundna kostnader		
	El	159 147	194 651
	Gas	0	-116 454
	Värme	601 624	607 807
	Vatten	194 687	139 065
	Sophämtning/renhållning	125 228	165 489
	Grovsopor	6 543	0
		1 087 229	990 557
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 888	62 373
	Tomträttsavgäld	841 400	733 220
	Samfällighetsavgift	23 291	0
	Bredband	88 181	86 426
		1 015 760	882 019
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	113 407	108 077

TOTALT DRIFTKOSTNADER		2 616 962	3 354 168
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Medlemsinformation	325	0
	Tele- och datakommunikation	0	2 319
	Juridiska åtgärder	0	26 507
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 975
	Hysesförluster	0	41 451
	Revisionsarvode extern revisor	12 688	12 500
	Föreningskostnader	844	1 200
	Styrelseomkostnader	837	3 539
	Fritids- och trivselkostnader	0	66
	Förvaltningsarvode	364 275	396 121
	Administration	4 522	4 009
	Konsultarvode	65 164	10 559
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	6 390
		456 865	507 942
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 249	58 525
	Sociala kostnader	20 230	18 118
		90 479	76 643
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 168 820	1 168 820
	Förbättringar	16 200	16 200
	Inventarier	4 139	4 139
		1 189 158	1 189 158

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	112 042 548	112 042 548
	Utgående anskaffningsvärde	112 042 548	112 042 548
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 832 589	-5 647 569
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 185 020	-1 185 020
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 017 608	-6 832 589
	Planenligt restvärde vid årets slut	104 024 940	105 209 959
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 564 000	52 315 000
	Taxeringsvärde mark	54 000 000	36 000 000
		122 564 000	88 315 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	121 000 000	87 000 000
	Lokaler	1 564 000	1 315 000
		122 564 000	88 315 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 388	41 388
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 388	41 388
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 798	-19 659
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 139	-4 139
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 937	-23 798
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 451	17 590

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	41 301	0
	Klientmedel hos SBC	5 268 974	5 096 434
	Fordringar	0	29 049
		5 310 275	5 125 483

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 428 517	1 921 970
	Reservering enligt stadgar	942 177	1 921 970
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-852 737	-415 423
	Vid årets slut	3 517 957	3 428 517

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	SEB	0,980 %	7 303 249	7 303 249	2020-05-28
	Handelsbanken	5,190 %	5 703 969	6 616 605	2021-03-01
	SEB	0,920 %	8 500 000	8 500 000	2021-05-28
	Handelsbanken	1,460 %	14 887 500	14 887 500	2022-03-30
	SEB	0,920 %	5 000 000	5 000 000	2021-04-28
	Summa skulder till kreditinstitut		41 394 718	42 307 354	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 215 885	-912 636	
			33 178 833	41 394 718	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 831 538 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	66 450	66 450
	Sociala avgifter	20 879	20 879
	Ränta	28 908	31 972
	Avgifter och hyror	387 466	387 734
		503 703	507 035

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning utförs i fastigheten under första kvartalet 2020. Åtgärder gällande innegården är planerade till hösten 2020.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 8 / 6 2020


Tove Rytter Davidsen
Ledamot


Per Martin Jonasson
Ledamot


Per Niclas Lindgren
Ledamot


Petra ter Laak
Ledamot


Malin Agneta Tran Yusuf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2020
KPMG AB


Andrea Akesson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18, org. nr 769618-0046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

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 upp-lyser, 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 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 Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18 för år 2019 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 revisionsssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9 juni 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor