

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Trevnaden
Org nr: 746000-4505



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Trevnaden får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader, detta på grund av vattenskadan som drabbade fastigheten. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. de lån som togs upp i slutet av 2017 för att finansiera dåvarande underhåll av fastigheten.

I resultatet ingår avskrivningar med 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 153 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Enigheten 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns en uppförd byggnad med 68 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Brobygatan 2, Osbygatan 7 och Nobelvägen 89 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Total tomtarea	1 535 m ²
Total bostadsarea	3 096 m ²

Årets taxeringsvärde	25 600 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	25 600 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande väsentliga avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Bredbandsbolaget	Kabel TV
Bredbandsbolaget	Bredband

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 326 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Under året har föreningen utfört brandskyddskostnader för 121 tkr i form av bl.a. nya nödljusarmaturer och nya nödutgångsskyltar.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2018 och visar på ett underhåll- och investeringsbehov på 2 200 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 259 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp i tkr
Huskropp utvändigt (nya dörrstängare)	56

Förra årets utförda underhåll (2017)

	Belopp i tkr
Installationer	84
Tak	2 339
Fasad	2 909
Fönster	6 159

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Grube	Ordförande	2019
Patrik Henriksson	Sekreterare	2020
Johannes Klaesson	Ledamot	2019
Joachim Schjelbred	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sebastian Florén	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Nilsson	Föreningsrevisor	2019
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2019
Anna Agetorp	Valberedning	2019

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 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2018 då avgifterna höjdes med 7%.

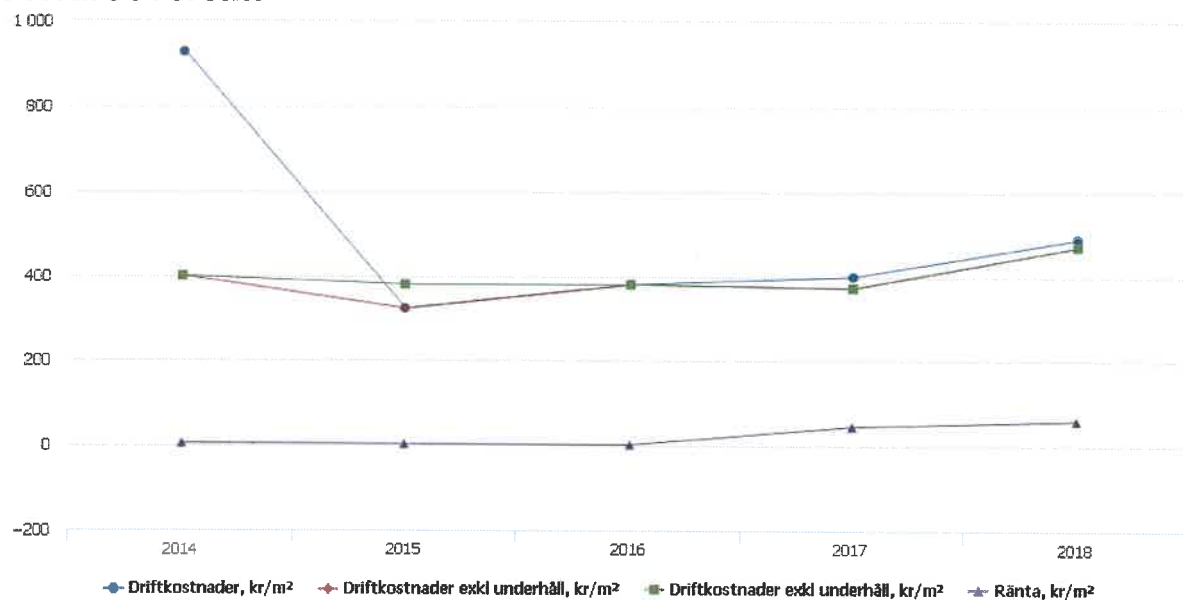
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2019-01-01.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 659 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 


Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 041	1 940	1 796	1 596	1 572
Resultat efter finansiella poster	-261	-28	258	207	-1 512
Årets resultat	-261	-28	258	207	-1 512
Resultat exklusive avskrivningar	153	387	433	382	-1 337
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-106	237	-554	-191	-1 337
Balansomslutning	14 996	15 330	5 016	4 721	4 612
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	659	627	580	516	511
Driftkostnader, kr/m²	488	399	380	323	929
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	470	372	380	323	400
Ränta, kr/m²	59	45	2	3	5
Lån, kr/m²	3 557	3 645	321	323	323

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 962	393 538	1 720 390	1 477 807	-27 618
Disposition enl. årsstämmobeslut				-27 618	27 618
Reservering underhållsfond			259 000	-259 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-55 625	55 625	
Årets resultat					-261 175
Vid årets slut	64 962	393 538	1 923 765	1 246 814	-261 175


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 450 189
Årets resultat	-261 175
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-259 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	55 625
Summa	985 638

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **985 638**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 040 814	1 940 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	216 162	204 434
Summa rörelseintäkter		2 256 976	2 144 501
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 512 106	-1 235 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 211	-353 977
Personalkostnader	Not 6	-29 437	-29 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-414 419	-414 420
Summa rörelsekostnader		-2 334 174	-2 033 679
Rörelseresultat		-77 198	110 822
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	298	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-184 276	-138 451
Summa finansiella poster		-183 978	-138 441
Resultat efter finansiella poster		-261 175	-27 618
Årets resultat		-261 175	-27 618

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 620 624	14 010 622
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	24 340	48 761
Summa materiella anläggningstillgångar		13 644 964	14 059 383
Summa anläggningstillgångar		13 644 964	14 059 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	857	6 612
Övriga fordringar	Not 13	18 302	18 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	166 117	78 742
Summa kortfristiga fordringar		185 276	103 656
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 165 609	1 166 501
Summa kassa och bank		1 165 609	1 166 501
Summa omsättningstillgångar		1 350 884	1 270 157
Summa tillgångar		14 995 849	15 329 540

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		458 500	458 500
Fond för yttre underhåll		1 923 765	1 720 390
Summa bundet eget kapital		2 382 265	2 178 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 246 814	1 477 807
Årets resultat		-261 175	-27 618
Summa fritt eget kapital		985 638	1 450 189
Summa eget kapital		3 367 903	3 629 079
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 740 625	11 013 125
Summa långfristiga skulder		10 740 625	11 013 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	272 500	272 500
Leverantörsskulder	Not 17	314 966	97 794
Övriga skulder	Not 18	21 711	5 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	278 143	311 660
Summa kortfristiga skulder		887 320	687 337
Summa eget kapital och skulder		14 995 849	15 329 540

Kassaflödesanalys

	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-261 175	-27 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	414 419	414 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	153 244	386 802
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-81 620	410 448
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	199 984	48 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	271 607	845 312
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	- 11 406 068
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 11 406 068
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-272 500	10 293 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-272 500	10 293 125
Årets kassaflöde	- 892	- 267 631
Likvidamedel vid årets början	1 166 501	1 434 132
Likvidamedel vid årets slut	1 165 609	1 166 501

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar


Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stomme, grund	Linjär	50	1986
Stammar, värme	Linjär	50	1986
Elstammar	Linjär	40	1976
Ventilation	Linjär	25	1961
Hissar	Linjär	25	1961
Inre underhåll	Linjär	50	1986
Styr och övervakning	Linjär	15	1951
Restpost	Linjär	50	1986
Fjärrvärmväxlare	Linjär	20	2019
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	2020
Elledningar	Linjär	50	2052
Bredband	Linjär	20	2023
Restpost	Linjär	38	2038
Termostater	Linjär	25	2036
Tak	Linjär	40	2056
Fasad	Linjär	50	2066
Fönster	Linjär	50	2066
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 040 814	1 940 067
Summa nettoomsättning	2 040 814	1 940 067

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	195 840	195 772
Övriga avgifter	200	0
Övriga ersättningar	18 629	8 064
Fakturerade kostnader	1 490	900
Övriga rörelseintäkter	3	-302
Summa övriga rörelseintäkter	216 162	204 434

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-55 625	-83 919
Reparationer	-325 597	-96 926
Fastighetsavgift	-76 800	-76 800
Försäkringspremier	-30 337	-28 906
Kabel- och digital-TV	-193 917	-193 620
Systematiskt brandskyddsarbete	-121 106	0
Serviceavtal	-8 761	-3 325
Obligatoriska besiktningar	0	-23 125
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 801	0
Förbrukningsinventarier	-1 121	-3 727
Vatten	-122 115	-145 230
Fastighetsel	-56 277	-54 999
Uppvärmning	-447 970	-452 908
Sophantering och återvinning	-54 465	-63 365
Förvaltningsarvode drift	-13 213	-8 992
Summa driftkostnader	-1 512 106	-1 235 843

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-327 954	-316 142
IT-kostnader	0	-463
Arvode, yrkesrevisorer	-24 750	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-900	-1 396
Kreditupplysningar	-2 088	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 188	-10 080
Kontorsmateriel	-2 421	-3 076
Telefon och porto	0	-70
Bankkostnader	-1 910	-1 106
Övriga externa kostnader	0	-3 470
Summa övriga externa kostnader	-378 211	-353 977

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-22 400	-22 400
Sociala kostnader	-7 037	-7 039
Summa personalkostnader	-29 437	-29 439

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-389 998	-389 999
Avskrivning Maskiner och inventarier	-24 421	-24 421
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-414 419	-414 420

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	298	8
Övriga finansiella intäkter	0	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	298	11

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-183 451	-135 824
Övriga räntekostnader	-825	-2 627
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-184 276	-138 451



**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 112 147	5 792 563
Mark	137 830	137 830
	17 249 977	5 930 393
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	11 406 068
	0	11 406 068
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader	0	-86 484
	0	- 86 484
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 249 977	17 249 977
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 3 239 355	- 2935 839
Tillkommande utgifter	0	0
	- 3 239 355	- 2 935 839
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-389 998	- 389 998
Utrangering byggnader - gjorda avskrivningar	0	86 484
	- 389 998	- 303 514
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 629 353	- 3 239 355
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 620 624	14 010 622
Varav		
Byggnader	13 482 794	13 872 792
Mark	137 830	137 830
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 600 000	25 600 000
Totalt taxeringsvärde	25 600 000	25 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 200 000</i>	<i>17 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 400 000</i>	<i>8 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	264 545	264 545
	264 545	264 545
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	264 545	264 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 215 784	- 191 163
	- 215 784	- 191 163
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-24 421	-24 421
	- 24 421	- 24 421
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 240 205	-215 783
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 240 205	- 215 783
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 340	48 762

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	857	6 612
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	857	6 612

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	11 343	11 343
Skattekonto	6 959	6 959
Summa övriga fordringar	18 302	18 302

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 769	30 337
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 626	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 722	48 405
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 117	78 742

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	129 454	110 098
Transaktionskonto	1 036 155	1 056 403
Summa kassa och bank	1 165 609	1 166 501

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	11 013 125	11 285 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-272 500	-272 500
Långfristig skuld vid årets slut	10 740 625	11 013 125

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2019-01-30	982 500,00	0,00	10 000,00	972 500,00
SWEDBANK	1,31%	2021-05-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,10%	2024-02-23	5 303 125,00	0,00	262 500,00	5 040 625,00
Summa			11 285 625,00	0,00	272 500,00	11 013 125,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 272 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 272 500 kr årligen

Not 17 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	314 966	97 794
Summa leverantörskulder	314 966	97 794

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	13 971	0
Avräkning hyror och avgifter	4 390	2 470
Övriga skulder	3 350	2 912
Summa övriga skulder	21 711	5 382

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 932	7 042
Upplupna räntekostnader	2 684	1 474
Upplupna elkostnader	0	4 676
Upplupna vattenavgifter	0	11 636
Upplupna värmekostnader	109 579	66 738
Upplupna kostnader för renhållning	1 658	4 884
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden	22 063	22 411
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 005
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 727	170 294
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 143	311 660


Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	11 689 000	11 689 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 12/6-19

Ort och datum



Johan Grube
Ordförande



Joachim Schjeltred

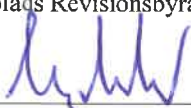


Patrik Henriksson



Johannes Klæsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 – 06-13
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Anna Nilsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trevnaden
Org.nr. 746000-4505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trevnaden 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 🐦

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 13 juni 2019

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Anna Nilsson
Föreningsrevisor