

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

so

la

AK SK

Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fyren är ett privatbostadsföretag som grundades 2002. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Torrdockan 1 i Malmö i vilken föreningen upplåter 94 bostadslägenheter samt hyr ut en lokal för caféverksamhet. Den första inflyttningen skedde i december 2004 och fullföljdes under våren 2005. Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Fastigheten är försäkrad för fullt värde i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bland andra moment även styrelseansvar samt försäkring mot ohyra och smågnagare.

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 12 februari 2018 närvarande var 25 medlemmar som representerade 26 lägenheter inklusive 5 fullmakter. Stämman hölls för att fastställa nya stadgar pga ändrade lagkrav. Enhälligt godkännande av de nya stadgarna av samtliga närvarande enligt röstlängd.

Oridnarie föreningsstämman hölls den 7 maj 2018 på Glaskart. 48 närvarande medlemmar som representerade 32 lägenheter samt 1 fullmakt.

Styrelsens sammansättning efter stämman har under året varit:

Göran Engdahl	ordförande	i tur att avgå
Bo Håkansson	vice ordförande	vald tom stämman 2020
Jonas Kokkonen	Sekreterare	i tur att avgå
Tommy Nilsson	Ledamot	vald tom stämman 2020
Alf Gustafsson	Ledamot	i tur att avgå
Lars Lindqvist	Suppleant	i tur att avgå
Lennart Henningsson	Suppleant	valt tom stämman 2020

Firmatecknare är två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har under året varit auktoriserad revisor från Ernst & Young.

Valberedning

Valberedning har bestått av:

Rolf Rahmberg (sammankallande)

Rose-Marie Klebe Svensson

Lars Vinberg

samtliga valda på 1 år.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus var klara för inflyttning mot slutet av december 2004 och några månader framöver. Det finns 94 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, en gemensamhetslokal (övernattningslägenhet samt styrelserum) samt en lokal uthyrd för caféverksamhet. I husets garage finns 86 platser för personbil och 3 för motorcykel. Samtliga platser i garaget har varit uthyrda under året och det är normalt en kortare kö till dessa. Till var och en av lägenheterna finns förråd i källaren.

Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

Lägenheternas fördelning efter antal rum:

Antal	Benämning
2	1 rum och kök
21	2 rum och kök
55	3 rum och kök
14	4 rum och kök
2	5 rum och kök
94	totalt

Förvaltning

Föreningen har avtal med dessa leverantörer:

Leverantör	Avtalstyp
Bredband 2	Supportavtal bredband
Com Hem	Kabel TV
Örehus förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Eon	Leverans av el
Eon	Fjärrvärme
Berendsen textil	Entrémattor
Ragn-Sells	Förpackningsåtervinning
Kone	Service hissar, underhållsavtal garageport
EuroPark	Parkeringsövervakning
Ribersborgs städ	Städning
Grönagården	Trädgårdsskötsel
Fastab Service	Snöröjning
Techem	Digital elavläsning
Nordomatic	Teknisk förvaltning
Låscentralen	Nyckelleverantör
Securitas	Fastighets- o störningsjour

Fastighetsgrupp

Föreningen har ny vicevärd, Tomas Nilsson, som har i uppdrag att hantera fastighetsrelaterade problem samt förebyggande underhåll.

Föreningens säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Första halvan på år 2018 har präglats av fasadrenoveringen.

Fasadrenoveringen hade slutbesiktning under maj månad.

Fasadrenoveringen var ett garantiärende, som innebar att JM stod för kostnaden.

Under hösten beslutades och genomfördes ombyggnad av trädgården vilket vi kommer kunna se resultatet av under sommaren 2019.

Garageporten byttes ut mot en ny på grund av omfattande underhållskostnader.

Nya porttelefoner, dörrautomatik i trapphusen samt installation av passersystem med nyckeltaggar har genomförts under hösten.

Fasadmålning av panel samt putsytor inkl. panelen på våning 6.

Deltagit på JM:s byggmöten under fasadrenoveringen

Byte av samtliga pollare.

Installation av Led-belysning i garaget.

Installerat larmsystem i vaktmästare rummet.

Installerat ny garageport.

Nya porttelefoner inkl. taggar och ny dörrautomatik i trapphusen.

Tecknat avtal om gemensamt bostadsrättstillägg.

OVK besiktning genomfördes (Obligatorisk Ventilations Kontroll)

Underhållsspolning och kontroll av dräneringsrören har genomförts samt spolutredning är utförd

Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

Byte av gångjärn på alla entrédörrar.

Byte av mineritskivor vid entréer

Anlitat trädgårdsarkitekt för framtagande av beslutsunderlag

Ombyggnad av trädgården har genomförts

Rökluckorna är besiktade och godkända

Omplacering av lån

Extra amortering av lån

Föreningen haft container för grovsopor under 2 tillfällen

Delat ut ventilationsfilter till samtliga lägenheter

Tillsammans med vår ekonomiska förvaltare fastställt budget för år 2019

Glöggmingel för våra medlemmar på restaurang Asuka under december månad

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen har totalt 94 lägenheter och en lokal. Föreningen äger marken som fastigheten är belägen på. I fastigheten finns garage för 86 personbilar och 3 motorcyklar. Det finns även en övernattningslägenhet med 4 sovplatser som medlemmarna kan hyra.

Antal medlemmar i föreningen är 157 st, under året har 6 st. överlåtelser skett.

Avgifterna har endast höjts en gång sedan föreningen bildades. För åren 2016/2017 har avgiften reducerats med en tolfedel genom att inte debitera avgift för januari månad. För närvarande finns ingen planerad höjning. Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheterna är 684 kr per kvm.

Styrelsens ambition är att minska föreningens lån genom att öka amorteringen då vi framöver troligtvis får se stigande räntor.

Flerårsöversikt

Bokslutet 2015 upprättades enligt K3 regelverket. Styrelsen har beslutat att för 2016 istället tillämpa K2 varför bokslutet är upprättat efter detta regelverk.

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 013	7 718	7 164	7 391
Resultat efter finansiella poster	-1 608	442	-282	-4 212
Soliditet (%)	64	64	64	63
Kassalikviditet (%)	133	124	174	117
Fond för yttre underhåll	2253	1968	1756	1885
Årsavgiftsnivå kr/kvm	684	684	684	684
Låneskuld per kvm	9340	9488	9688	9861

Definitioner av nyckeltal

SOLDITET=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån).

KASSALIKVIDITET= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

P2

60

JK

Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 191 230	0	1 968 456	-5 107 905	442 144
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			580 000		-580 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-295 418		295 418
Balanseras i ny räkning				157 562	-157 562
Årets resultat					-1 608 182
Belopp vid årets utgång	167 191 230	0	2 253 038	-4 950 343	-1 608 182

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 950 342
Årets resultat	-1 608 182
	<u>-6 558 524</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	600 000
Upplöst ur yttre fond för årets kostnad	-2 577 483
Balanseras i ny räkning	-4 581 041
	<u>-6 558 524</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RD

ER
SK

Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 013 249	7 717 776
Övriga rörelseintäkter		0	25 560
Summa rörelseintäkter		8 013 249	7 743 336
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 637 343	-3 110 585
Övriga externa kostnader	4	-222 562	-134 628
Personalkostnader	5	-183 079	-174 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 952 376	-1 952 376
Summa rörelsekostnader		-7 995 360	-5 371 808
Rörelseresultat		17 889	2 371 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 535	6 523
Räntekostnader		-1 631 606	-1 935 907
Summa finansiella poster		-1 626 071	-1 929 384
Resultat efter finansiella poster		-1 608 182	442 144
Resultat före skatt		-1 608 182	442 144
Årets resultat		-1 608 182	442 144

80

ca
se

Bostadsrättsföreningen Fyren
Org.nr. 769608-4412

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2018-12-31

2017-12-31

6

250 999 520

250 999 520

250 999 520

7

72

38 369

38 441

8

2 405 236

2 405 236

2 443 677

253 443 197

252 951 896

252 951 896

252 951 896

79 761

27 622



107 383

3 349 581

3 349 581

3 456 964

256 408 860

62  

Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2018-12-31

2017-12-31

Not

167 191 230

167 191 230

Fond för yttre underhåll

2 253 038

1 968 456

Summa bundet eget kapital

169 444 268

169 159 686

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 950 342

-5 107 904

Årets resultat

-1 608 182

442 144

Summa fritt eget kapital

-6 558 524

-4 665 760

Summa eget kapital

162 885 744

164 493 926

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

88 714 705

89 127 205

Summa långfristiga skulder

88 714 705

89 127 205

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

662 500

1 662 500

Leverantörsskulder

317 710

208 712

Skatteskulder

9 113

92 362

Övriga skulder

15 968

17 464

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

837 457

806 691

Summa kortfristiga skulder

1 842 748

2 787 729

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**253 443 197****256 408 860**

P2

ca AS SK

Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		17 889	2 371 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 952 376	1 952 376
Erhållen ränta mm		5 535	6 523
Erlagd ränta		-1 631 606	-1 935 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 344 194	<hr/> 2 394 520
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	400
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		68 942	68 466
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		108 998	-57 596
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-53 979	241 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 468 155	<hr/> 2 647 183
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 412 500	-1 912 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -1 412 500	<hr/> -1 912 500
Förändring av likvida medel		-944 345	734 683
Likvida medel vid årets början		3 349 581	2 614 898
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 2 405 236	<hr/> 3 349 581

FC

la A JK

Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Antal år

120

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens framtagna underhållsplan. Avsättning till samt ianspråkstagande av underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	6 535 895	5 987 994
Hyra lokal	211 368	206 760
Hyror p-platser, garage, mc	698 730	704 450
Internet anslutning	112 800	112 700
El	368 898	349 261
Pantsättningsavgift	5 856	8 930
Överlåtelseavgift	5 651	5 574
Övriga intäkter	74 051	342 107
	<hr/> 8 013 249	<hr/> 7 717 776

80

la A SK

Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

NOTER

Not 3 Drift- Fastighetskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Material i Fastighetsskötsel	43 521	25 800
Fastighetsskötsel	77 337	38 452
Snöröjning	22 525	16 466
Trädgårdsskötsel	69 279	60 544
Städning	97 081	88 481
Ventilationskontroll	37 263	0
Hissbesiktning	0	4 908
Telefon port-hiss	4 904	4 387
Serviceavtal	134 891	148 723
El	635 728	587 403
Uppvärmning	750 333	672 129
Vatten	217 379	209 244
Renhållning	133 081	128 704
Fastighetsförsäkring	82 487	68 794
Kabel TV	53 530	52 534
Internetanslutning	85 500	83 698
Förvaltningskostnad	133 674	128 641
Fastighetsskatt	202 738	200 670
Bevakningskostnader	0	5 373
Driftsövervakning	2 594	0
Periodiskt underhåll inst.	1 536 429	127 238
Periodiskt underhåll hus utv.	378 861	115 595
Periodiskt underhåll markytor	226 866	0
Periodiskt underhåll gem.utv.	0	26 250
Periodiskt underhåll garage	435 327	26 335
Reparationer löpande	276 015	290 216
	<u>5 637 343</u>	<u>3 110 585</u>
Not 4 Övriga externa kostnader	2018	2017
Extern revisor	14 125	15 125
Konsultarvoden	91 531	22 063
Östra Promenaden Samf.	16 000	16 000
Förbrukningsinventarier	5 267	0
Samfällighetsföreningen Torrdockan	19 762	22 206
Övriga externa kostnader	75 877	59 234
	<u>222 562</u>	<u>134 628</u>
Not 5 Personal	2018	2017
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	113 750	112 000
Övriga arvode	12 000	6 000
Övriga anställda:		
Vicevärd arvode	24 000	24 000
Sociala kostnader	33 329	32 219
Summa styrelse och övriga	<u>183 079</u>	<u>174 219</u>
Föreningen har ingen anställd personal.		



Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 930 000	272 930 000
Utgående anskaffningsvärden	272 930 000	272 930 000
Ingående avskrivningar	-19 978 104	-18 025 728
Årets avskrivningar	-1 952 376	-1 952 376
Utgående avskrivningar	-21 930 480	-19 978 104
Redovisat värde	250 999 520	252 951 896

I ingående anskaffningsvärde ingår
anskaffningsvärde mark 46 000 000 46 000 000

Taxeringsvärde bostäder 206 000 000 kronor
Taxeringsvärde lokaler 7 706 000 kronor
Totalt taxeringsvärde 213 706 000 kronor

Not 7 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	72	79 761
	72	79 761

Not 8 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	22 515	31 084
Handelsbanken	862 606	1 803 917
SBAB	1 520 115	1 514 580
	2 405 236	3 349 581

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SEB	37977381	2,40%	2019-09-28	20 000 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
SBAB	26681170	1,76%	2020-11-20	14 000 000	0
Stadshypotek	56607	1,34%	2020-09-30	11 096 875	662 500
Stadshypotek	169245	1,15%	2021-09-30	14 000 000	0
SBAB	2562418	1,74%	2022-03-21	12 921 500	0
Stadshypotek	229085	1,35%	2023-09-30	9 963 060	0
SEB	38047019	1,38%	2023-11-28	7 395 770	0
				89 377 205	662 500

Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del 88 714 705

Om 5 år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut 86 064 705

Handwritten signature

Bostadsrättsföreningen Fyren

Org.nr. 769608-4412

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	105 765 000	105 765 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under dem senaste två åren har fastigheten genomgått omfattande renoveringar. Kommande året kommer därför bli ett mer förvaltande år. Hissarna kommer få en översyn. Informationsskärmar som ersätter anslagstavlor i trapphusen kommer utredas. Kommer fortsatta övervaka tillsammans med JM vad avser vatteninträning på vissa ställen i garaget. Nuvarande avtalen kommer också få en översyn. Föreningen har en 20 årig underhållsplan som kommer att revideras och uppdateras under 2020.

Malmö

26/3 - 2019

Alf Gustafsson

Jonas Kokkonen

Bo Hakansson

Lars-Göran Engdahl

Tommy Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 - 2019

Ernst & Young AB

Peter Olsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyren, org. nr 769608-4412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyren för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 på fel.

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.

Revisorans ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 av Brf Fyren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 btryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 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 26/3 2019

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Motion till Brf Fyrens Årsstämma 2019-05-13

I samband med bytet av porttelefonsystem har styrelsen valt att ta bort den öppningsfunktion som tidigare funnits i entrédörrarna mot gården sedan huset byggdes.

Visserligen ha styrelsen informerat om detta i samband med den allmänna information som gick ut inför bytet av porttelefonsystem, men tyvärr blir man ibland inte varse effekterna förrän allting är på plats.

När besökare försöker komma in genom dörren kan vederbörande inte ringa på någon porttelefon och öppningsmöjligheten från lägenheten finns inte längre. Vederbörande förutsätts då ha en mobiltelefon med vilken han/hon kan ringa lägenhetsinnehavaren för att fråga hur man ska komma in.

Styrelsen har svarat att man av ekonomiska skäl valt bort denna funktion. Kostnaden för att installera funktionen är enligt styrelsen 60 000 kr + moms, totalt 75 000 kr och utslaget motsvarar det knappt 800 kr/lgh.

Jag föreslår trots kostnaden att denna funktion installeras.

Malmö 2019-03-07



Bertil Hägg
Lgh B43

Brf Fyren

Behandling av inkommen motion

Motion

Öppningsfunktion entrédörrar mot gården

Motionär

Bertil Hägg

Lägenhet nr B43

Styrelsens svar

Styrelsen anser inte att den funktionen är nödvändig även om den funnits sedan huset byggdes.

Då vi historiskt har haft stora underhållskostnader på port telefonerna samt haft väldigt svårt att få någon service inom rimlig tid, har vi bytt ut hela systemet. Detta kommer givetvis också att åldras med tiden. För att minimera framtida underhållskostnader valde styrelsen att plocka bort funktionen på innergården. Föreningens ekonomi är god, men vår uppgift som styrelse är att i möjligaste mån hålla nere kostnaderna samt vårda och förädla byggnaden till förmån för medlemmarna. Vår samlade bedömning är att 75.000 kr kan användas på ett förståndigare sätt. Olägenheten att gå några meter till andra ingången bedömer vi som försumbar.

Styrelsens beslut

Styrelsens beslut är att avslå motionärens förslag.