

Bostadsrättsföreningen Bjäre

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Bjäre
716407-3590
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	15

YM
RS
Ah M

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bjäre, 716407-3590, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-14. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2011-09-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Alexander Gamelius	Ordförande	2020
Janet Nordkvist	Ledamot	2020
Fredrik Söderstedt	Ledamot	2019
Emelie Moltzer	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Catharina Christoffersson	Suppleant	2019
Johanna Hadmyr	Suppleant	2019
Marie-Louise Lindgren	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019
Barbro Rydenius	Föreningsvald revisor	2019
Revisorssuppleanter		
Ann Svensson	Revisorssuppleant	2019
Valberedning		
Kevin Benn	Sammanställande	2019
Joakim Lundqvist		2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

AM. L
FS
AGH M

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bjäre 13 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 27 A-F.

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 46 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	17	19	9	3

Total tomtarea:	3105 kvm
Total bostadsarea:	4136 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4072 kvm
- varav hyresrättsarea:	64 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Telenor

Telenor

E.ON

E.ON

OTIS

Kone

Skånska Högtrycksspolarna

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

EI-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

Serviceavtal garageport

Serviceavtal stammar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 79 107 kr och planerat underhåll för 1 985 027 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-11-06 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 658 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 159 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fjärrvärmeväxlare.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "FS", "Ah", "JN", and other illegible marks.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Under 2018 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: inga.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 72 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2017 då avgifterna sänktes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 871	2 954	3 002	3 105
Resultat efter finansiella poster	-1 586	-50	34	387
Förändring av underhållsfond	-914	295	85	226
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-133	195	480	689
Soliditet %	63	63	61	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	648	653	656	667
Bostadshyra kr / kvm	1 023	1 013	918	999
Driftskostnad, kr / kvm	346	337	338	330
Ränta, kr / kvm	51	68	73	75
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	159	175	97	97
Lån, kr / kvm	3 223	3 509	3 804	3 984
Snittränta (%)	1,58	1,95	1,91	1,88

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Handwritten signatures and initials: PS, AH, M, N, C, and other illegible marks.

Allmänt om verksamheten

För att säkerställa funktionen av avloppet utfördes relining av liggande avloppsstammar i källaren. För att kontrollera status av relingen som utfördes 2009 utfördes spolning och filmning av stående avloppsstammar. Enligt gällande regler utfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt besiktning av eldstäder i lägenheterna. En statusbesiktning av fasader och trapphus har genomfört som underlag till arbeten under 2019.

Föreningen har god ekonomi och haft möjlighet att göra en extra amortering á 1 Mkr för att minska belåningen. Ingen höjning av avgiften har behövts utföras. Föreningen har sålt en hyresrätt och nu återstår endast en hyresrätt i fastigheten.

För att se om vårt hus och skapa gemenskap genomfördes 2 städdag med efterföljande fika. För att hålla ordning och reda i källarförråden erbjuds möjlighet att slänga skräp i container. I somras anordnades ännu en gång ett kalas för barnen med pjäsen "Nasse finner en stol" på innergården.

Alexander Gamelius, ordförande Brf Bjäre

Handwritten initials: AM, RS, AH, E, OK, JN

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	24 943 364	913 574	-165 545	-49 722
Disposition enligt föreningsstämma			-49 722	49 722
Upplåtelse av lägenhet	152 800			
Avsättning till underhållsfond		658 000	-658 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 571 574	1 571 575	
Årets resultat				-1 586 024
Vid årets slut	25 096 164	-	698 308	-1 586 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-215 266
Årets resultat före fondförändring	-1 586 024
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-658 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 571 574
Summa över/underskott	-887 716

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-887 716**

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

PS
AM. C
AK
M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 857 244	2 918 001
Övriga rörelseintäkter	2	13 890	35 652
Summa rörelseintäkter		2 871 134	2 953 653
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-3 493 434	-1 960 651
Övriga externa kostnader	6	-149 144	-159 817
Personalkostnader	7	-64 700	-62 401
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-539 549	-539 548
Summa rörelsekostnader		-4 246 827	-2 722 417
Rörelseresultat		-1 375 693	231 236
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	2 253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 515	-283 211
Summa finansiella poster		-210 332	-280 958
Resultat efter finansiella poster		-1 586 025	-49 722
Årets resultat		-1 586 024	-49 722

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	37 156 514	37 696 063
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>37 156 514</u>	<u>37 696 063</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 156 514</u>	<u>37 696 063</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40 191	37 515
Övriga fordringar		14 583	14 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68 880	65 805
Summa kortfristiga fordringar		<u>123 654</u>	<u>117 903</u>
Kassa och bank	11	973 211	2 932 749
Summa omsättningstillgångar		<u>1 096 865</u>	<u>3 050 652</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 253 379</u>	<u>40 746 715</u>

PM-C
 RS
 Ah AN

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 096 164	24 943 364
Underhållsfond		-	913 574
Summa bundet eget kapital		25 096 164	25 856 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		698 308	-165 544
Årets resultat		-1 586 024	-49 722
Summa fritt eget kapital		-887 716	-215 266
Summa eget kapital		24 208 448	25 641 672
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	13 086 147	14 269 147
Summa långfristiga skulder		13 086 147	14 269 147
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	244 000	244 000
Leverantörsskulder		331 671	143 311
Skatteskulder		6 650	6 688
Övriga skulder		54 242	26 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	322 221	414 997
Summa kortfristiga skulder		958 784	835 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 253 379	40 746 715

JM S
 TS
 Ali
 W

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 375 692	231 236
Avskrivningar	539 549	539 548
	-836 143	770 784
Erhållen ränta	183	2 253
Erlagd ränta	-210 515	-283 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 046 475	489 826
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 750	-27 197
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	122 887	-14 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-929 338	448 263
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	152 800	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	152 800	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 183 000	-1 244 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 183 000	-1 244 000
Årets kassaflöde	-1 959 538	-795 737
Likvida medel vid årets början	2 932 749	3 728 486
Likvida medel vid årets slut	973 211	2 932 749

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

AMC
RS OKS
Ah PV

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad
Markanläggningar

63 år
10 år

ES
Ah
MC
OR
JW

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 595 021	2 614 914
Hyror bostäder	94 565	135 687
Hyror p-platser/garage	167 658	166 600
Övriga objekt	-	800
Summa	2 857 244	2 918 001

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	1 445	2 040
Överlåtelseavgifter	4 498	3 348
Övriga intäkter	7 947	5 659
Försäkringsersättningar	-	24 605
Summa	13 890	35 652

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	2 000	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 688	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 755	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 076	11 468
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 527	-7 527
VA & sanitet, installationer	5 483	2 487
Värme, installationer	719	22 461
Ventilation, installationer	-	5 875
El, installationer	1 869	1 289
Hiss	-	37 195
Huskropp	6 907	38 374
Markytor	-	9 206
P-platser/garage	710	16 411
Vattenskador	8 244	3 222
Skadedjur	25 129	-
Summa	79 107	140 461

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	117 583
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	205 125
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	57 000
VA & sanitet, installationer	1 933 472	47 500
Värme, installationer	37 955	-
Hiss	13 600	-
Summa	1 985 027	427 208

Handwritten signatures and initials:

ES
AH
GM

Handwritten marks:

✓
AE
M

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	81 378	80 190
Fastighetsförvaltning	140 393	192 120
Städning	8 926	-
Besiktningkostnader	109 902	1 473
Bevakningskostnader	7 214	3 738
Snöröjning	15 750	22 172
Serviceavtal	33 509	13 089
Förbrukningsinventarier	-	21 165
Förbrukningsmaterial	18 620	31 983
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	5 106
El	87 072	75 278
Uppvärmning	618 834	614 708
Vatten och avlopp	117 756	108 325
Avfallshantering	49 997	88 269
Försäkringar	40 175	31 807
Systematiskt brandskyddsarbete	1 110	5 751
Kabel-TV	34 760	30 064
Internet	63 904	67 744
Summa	1 429 300	1 392 982

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	5 481
Kontorsmateriel och trycksaker	-	20
Tele och post	7 936	4 563
Förvaltningskostnader	110 859	106 516
Revision	18 625	16 000
Bankkostnader	957	-
IT-tjänster	5 691	5 904
Övriga externa tjänster	3 125	18 750
Övriga externa kostnader	1 951	2 583
Summa	149 144	159 817

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	49 500	48 800
Sociala avgifter	15 200	13 601
Summa	64 700	62 401

RS
Ah
PM

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	527 664	527 663
Markanläggningar	11 885	11 885
Summa	539 549	539 548

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	37 886 437	37 886 437
-Mark	6 328 000	6 328 000
-Markanläggningar	118 850	118 850
Utgående anskaffningsvärden	44 333 287	44 333 287
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 622 368	-6 094 705
-Markanläggningar	-14 856	-2 971
	-6 637 224	-6 097 676
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-527 664	-527 663
-Årets avskrivning på markanläggning	-11 885	-11 885
	-539 549	-539 548
Utgående avskrivningar	-7 176 773	-6 637 224
 Redovisat värde	37 156 514	37 696 063
 <i>Varav</i>		
Byggnader	30 736 405	31 264 069
Mark	6 328 000	6 328 000
Markanläggningar	92 109	103 994
 Taxeringsvärden		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	918 000	918 000
Totalt taxeringsvärde	64 918 000	64 918 000
<i>Varav byggnader</i>	32 918 000	32 918 000

RS
Ah
MS
M

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	68 880	65 805
	68 880	65 805

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	973 211	2 932 749
	973 211	2 932 749

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	244 000	244 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	976 000	976 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	12 110 147	13 293 147
	13 330 147	14 513 147

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	13 330 147	14 513 147
Summa	13 330 147	14 513 147

Låneinstitut	Ränta	Förfallodag	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,60 %	2019-04-29	0	4 087 147	0	4 087 147
Stadshypotek	1,77 %	2019-12-01	6 500 000	-	0	6 500 000
Stadshypotek	1,20 %	2021-04-30	2 813 500	-	70 500	2 743 000
Stadshypotek	-	Löst	1 685 980	-	1 685 980	0
Stadshypotek	-	Löst	3 513 667	-	3 513 667	0
			14 513 147	4 087 147	5 270 147	13 330 147

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	65 603	61 505
Upplupna räntekostnader	9 778	3 045
Förutbetalda intäkter	131 898	232 472
Upplupna revisionsarvoden	18 000	15 000
Upplupna driftskostnader	96 942	102 975
	322 221	414 997

RIS
Ah M

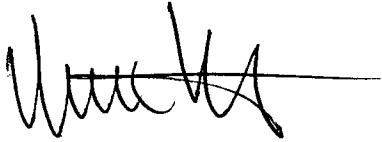
Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 015 000	19 015 000
Summa ställda säkerheter	19 015 000	19 015 000

Underskrifter

Malmö 2019-04-10



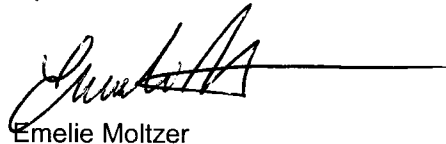
Alexander Gamelius



Janet Nordkvist



Fredrik Söderstedt



Emelie Moltzer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10



Erik Mauritzson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Barbro Rydenius
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bjäre, org.nr 716407-3590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bjäre för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bjäre för år 2018-01-01 - 2018-12-31 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.

Vi har utfört revisionen

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefatta 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 14/12/2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Barbro Rydenius
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

