

ÅRSREDOVISNING 2019

BRF Bergsspånet

716438-9772

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
bergsspanet@gmail.com

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bergsspånet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-18 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-09-06.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Malmö Almbacken 3, Malmö kommun.

Föreningens gatuadresser;

Bergsgatan 15 A-C, 211 54 Malmö

Spångatan 30 A-E, 211 53 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen Fastighetsägarnas försäkring genom Ossén Försäkringsmäklare.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Louise Bårdén	Ordförande	2020
Ann-Charlotte Johansson	ledamot	2020
Moa Chley Tegnelund	ledamot	2020
Cecilia Kjellsson	ledamot	2020
Gunnel Viveka Nilsson	ledamot	2020
Juan José Padilla	suppleant	2020
Hampus Olsson	suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Andrea Åkesson, KPMG

Valberedning

Livia Malmberg Nygaard

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Sekant AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Alnbacken 3 har en tomtareal om 898 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under 1907. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1960. Fastigheten betalar full avgift för kommunal fastighetsavgift. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av flerbostadshus i 4 våningsplan. Byggnaden består av totalt 18 lägenheter, 4 butiker, 1 kontor samt en industrilokal. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår till 1287 kvm bostadsarea. Lokalarean är 573 kvm.

Lägenhetsfördelning

6 stycken 2 rum och kök

9 stycken 3 rum och kök

3 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-12. 14 medlemmar var närvarande och 11 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Styrelsen har haft möten var 4-8:e vecka (utom för sommaruppehåll). Föreningen har bjudit in medlemmarna till gemensam fest/fika en gång per termin. Vi har fått en ny hyresgäst i kontorslokalen mot Spångatan.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2038.

Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2018 och tidigare:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Renovering fasad/tak/fönster	2018-2019	Slutbesiktning utförd
Mindre målningsarbeten	2015-2016	Trapphus
Underhåll av tak	2011	
Bullerdämpande åtgärder på fönster	2009	Mot Bergsgatan

AL

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Ventilation	2019-2022	Justering enligt OVK
Ytterdörrar, källardörr	2019-2023	Byte (dörrar mot gården)
Ledningar	2020	Översyn, ev byte av delar
Värmeanläggning	2020-22	Översyn, justering, ev byte av delar
Entréer	2022	Omläggning av golv (mot Bergsgatan)
Gården	2022	Omläggning, fuktspärrar, miljöhus, cyklar
Trapphus	2024-2029	Målning

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 24 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 7 bostadsrättsöverlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2019.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade.

ÅL

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	642	642	642	642	629
Nettoomsättning	1 560	1 522	1 519	1 509	1 479
Årets resultat	- 130	57	64	51	62
Totalt eget kapital	18 744	18 874	18 817	18 753	18 692
Balansomslutning	31 324	31 464	31 781	28 453	28 696
Soliditet	59,8%	60,0%	59,2%	65,9%	65,1%
Bokfört värde byggnader och mark	30 119	24 937	25 232	25 528	25 823
Taxeringsv., byggnader och mark	29 968	22 907	22 907	22 907	20 523
Taxeringsvärde byggnader	16 182	13 716	13 716	13 716	12 664
Låneskuld	11 800	12 000	12 300	9 200	9 500
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	9 169	9 324	9 557	7 148	7 382
Belåningsgrad	39%	52%	54%	40%	46%
Amortering under året	200	300	0	300	0
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,13%	2,06%	2,75%	3,30%	3,21%
Likvida medel	1 153	1 254	1 182	2 786	2 858
Likviditet	145%	204%	156%	371%	801%
Kassaflöde, kr/kvm	331	226	209	192	192
Avsättning yttre fond, kr/kvm	166	166	29	28	28

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

AM

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 867 347	421 525	-1 472 061	57 449	18 874 260
Disp. enligt stämmobeslut			57 449	-57 449	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		308 000	-308 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				-129 933	-129 933
Belopp vid årets utgång	19 867 347	729 525	-1 722 612	-129 933	18 744 327

Av medlemsinsatserna utgör 19.161.405 kr insatser och 705.942 upplåtelseavgifter.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-1 414 612
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-308 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
årets förlust	-129 933
Summa, till stämmans förfogande	-1 852 545

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-1 852 545
Summa	-1 852 545

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Al

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 560 571	1 521 580
Summa rörelseintäkter		1 560 571	1 521 580
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-749 576	-846 098
Övriga externa kostnader	4	0	-12 375
Personalkostnader och arvoden	5	-60 808	-59 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-428 226	-295 451
Övriga rörelsekostnader	7	-317 307	0
Summa rörelsekostnader		-1 555 917	-1 213 465
Rörelseresultat		4 654	308 115
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 587	-250 666
Summa finansiella poster		-134 587	-250 666
Resultat efter finansiella poster		-129 933	57 449
Resultat före skatt		-129 933	57 449
Årets resultat		-129 933	57 449

AM

Balansräkning **Not** **2019-12-31** **2018-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	30 119 377	24 936 756
Pågående byggnation	9	0	5 221 828
Summa materiella anläggningstillgångar		30 119 377	30 158 584

Summa anläggningstillgångar		30 119 377	30 158 584
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		88	1 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 300	49 944
Summa kortfristiga fordringar		51 388	51 361

Kassa och bank

Kassa och bank		1 153 042	1 254 137
Summa kassa och bank		1 153 042	1 254 137
Summa omsättningstillgångar		1 204 430	1 305 498

SUMMA TILLGÅNGAR		31 323 807	31 464 082
-------------------------	--	-------------------	-------------------

AM

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 867 347	19 867 347
Fond för yttre underhåll		729 525	421 525
Summa bundet eget kapital		20 596 872	20 288 872
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 722 612	-1 472 061
Årets resultat		-129 933	57 449
Summa fritt eget kapital		-1 852 545	-1 414 612
Summa eget kapital		18 744 327	18 874 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 100 000	11 800 000
Övriga skulder	12	150 000	150 000
Summa långfristiga skulder	13	4 250 000	11 950 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 700 000	200 000
Leverantörsskulder		325 935	107 338
Skatteskulder		10 470	6 102
Övriga skulder		112 435	130 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	180 640	195 493
Summa kortfristiga skulder		8 329 480	639 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 323 807	31 464 082

AL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas: 1,84%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2019 1.377 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

ML

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	826 424	826 429
Hysesintäkter lokaler	636 584	616 663
Vattenavgift, lokaler	5 064	5 064
Varmvatten, lokaler	9 540	9 540
Fastighetsskatt, lokaler	44 740	39 043
Kabel-TV	19 548	19 409
Intäkt överlåtelse- och panthantering	13 446	3 157
Intäkter andrahandsuthyrning	5 225	2 275
Summa	1 560 571	1 521 580

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	725 185	697 681
Löpande underhåll, se spec. nedan	24 391	81 724
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	0	66 692
Summa	749 576	846 097

Specifikation driftskostnader

El	35 171	35 437
Uppvärmning	225 983	239 942
Vatten & avlopp	62 461	59 616
Avfallshantering	42 309	41 175
Snörenhållning och halkbekämpning	1 250	7 983
Fastighetsförsäkring	33 888	32 706
Försäkring Anticimex	22 155	21 254
Bredbandbolaget/Telenor	51 578	46 352
Serviceavtal klottrets fiende	0	1 348
Fastighetsskötsel enligt avtal	36 776	29 052
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 054	12 193
Lokalvård enligt avtal	55 763	44 020
Fastighetsskatt	55 680	49 070
Kommunal fastighetsavgift	24 786	24 066
Förbrukningsinventarier	449	0
Förbrukningsmaterial	0	1 943
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 866	0
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	31 748	32 048
Kostnad överlåtelse- och panthantering	9 074	2 274
Administrativa kostnader	6 491	6 499
Medlemskap hos Fastighetsägarna	10 704	10 704
Summa	725 186	697 682

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll, allmänt	0	3 982
Lokaler	1 018	1 515
Gemensamma utrymmen	8 563	30 134
Installationer ventilation	1 031	18 570
Installationer el	0	9 365
Installationer övrigt	2 933	11 767
Fastighet utvändigt	10 846	2 397
Markytor, planteringar	0	3 993
Summa	24 391	81 723

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Kostnad underhållsplan	0	28 125
Installation ventilation	0	33 862
Huskropp utvändigt	0	4 705
Summa	0	66 692

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	2019	2018
Extern revisor	0	12 375
Summa	0	12 375

Ingen kostnad 2019 p.g.a. felperiodisering tidigare år.

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	46 021	45 501
Sociala avgifter	14 787	14 040
Summa	60 808	59 541

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader, enligt plan	428 226	295 451
Summa	428 226	295 451

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Förlust vid utrantering av tak och fasad	317 307	0
Summa	317 307	0

I årets redovisning har nedlagda kostnader för tak och fasad påförts byggnadens värde. Kvarvarande tidigare värde på dessa komponenter har därmed utranterats varvid en förlust uppstår. :

AK

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 833 356	17 833 356
Årets anskaffning, tak, fasad, fönster	5 928 154	0
Försäljningar/utrangeringar	-433 180	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 328 330	17 833 356
Ingående avskrivningar	-2 430 284	-2 134 833
Försäljningar/utrangeringar	115 873	0
Årets avskrivningar	-428 226	-295 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 742 637	-2 430 284
Utgående redovisat värde	20 585 693	15 403 072
Bokfört värde byggnader	20 585 693	15 403 072
Bokfört värde mark	9 533 684	9 533 684
Summa bokfört värde byggnader och mark	30 119 377	24 936 756
Taxeringsvärden byggnader	16 182 000	13 716 000
Taxeringsvärden mark	13 786 000	9 191 000
Summa	29 968 000	22 907 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Almbacken 3.
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 1960 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 9 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	5 221 828	5 078 355
Upparbetat under året	706 326	143 473
Överfört till byggnader	-5 928 154	
Summa utgående värde	0	5 221 828

Avser pågående byggnation vid byte av tak, fönster och fasad. Projektet är färdigställt under 2019.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 038	33 888
Förutbetald kostnad telenor	7 290	10 872
Förutbetald kostnad Anticimex	5 412	5 184
Övriga förutbetalda kostnader	560	0
Summa	51 300	49 944

Not 11 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	13 800 000	13 800 000
Summa	13 800 000	13 800 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,95%	2020-09-01	4 000 000	0
Stadshypotek	0,95%	2020-09-30	3 500 000	0
Stadshypotek	1,44%	2022-09-30	4 300 000	200 000
Summa			11 800 000	200 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 11 800 000 (12 000 000) kronor. Under räkenskapsåret har 200 000 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 4 100 000 (11 800 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 7 700 000 (200 000) kronor. På balansdagen utgör 200 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har två lån som förfaller under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfalldagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 10 800 000 (11 000 000) kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avser depositioner, inbetalda av lokalhyresgäster	150 000	150 000
Summa	150 000	150 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	23 250	22 400
Upplupna sociala avgifter	7 305	6 710
Upplupen räntekostnad	21 311	26 471
Förutbetalda hyror och avgifter	110 097	115 412
Upplupen kostnad extern revision	12 737	24 500
Övriga upplupna kostnader	5 940	0
Summa	180 640	195 493

Malmö 2020- 04 - 20



Louise Bårdén
Ordförande



Ann-Charlotte Johansson



Cecilia Kjellsson



Moa Chley Tegnelund



Gunnel Viveka Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergsspånet, org. nr 716438-9772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergsspånet 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 utvärderar, 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.

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 revisionsssed 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 som 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. 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 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 Bergsspånet 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 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 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 försumelse 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 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 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 29 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor