

Årsredovisning för  
**Brf Sankt Pauli**  
716438-5028  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sankt Pauli, 716438-5028, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-02 hos Bolagsverket.

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

### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jenni Pearson	Ledamot	2020
Jonas Viktorsson	Ledamot	2020
Johan Pålsson	Ledamot	2020
Sofia Lönnquist	Ledamot	2020
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019

### **Firmateckning**

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olga 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1904. Fastighetens adress är S:t Pauli kyrkogatan 15 A-C.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
10 st	3 st	8 st	1 st

Total tomtarea:	626 kvm
Total bostadsarea:	1548 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	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Hemservice på Söderslätt	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Security Assistance	Fastighetsjour
FSB AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor & Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 14 711 kr och planerat underhåll för 7 875 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 2017-08-01 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 288 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 186 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

50

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2018 har 3 st överlåtelser av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 1 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.  
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2017 då avgifterna höjdes med 3 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rörelsens intäkter	1 001	984	972	970
Resultat efter finansiella poster	102	43	57	24
Förändring av underhållsfond	280	256	108	172
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-49	-84	78	-19
Soliditet %	73	73	72	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	641	627	623	623
Driftskostnad, kr / kvm	322	315	307	292
Ränta, kr / kvm	91	92	101	120
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	186	170	111	111
Lån, kr / kvm	4 424	4 465	4 505	4 538
Snittränta (%)	2,06	2,06	2,24	2,65

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

80

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>18 873 463</b>	<b>771 608</b>	<b>-1 063 549</b>	<b>43 214</b>
Disposition enligt föreningsstämma			43 214	-43 214
Avsättning till underhållsfond		288 000	-288 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 875	7 875	
Årets resultat				102 256
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 873 463</b>	<b>1 051 733</b>	<b>-1 300 460</b>	<b>102 256</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 020 335
Årets resultat före fondförändring	102 256
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-288 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 875
Summa över/underskott	-1 198 204

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 198 204**

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	992 891	971 343
Övriga rörelseintäkter	2	7 727	12 917
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 000 618</b>	<b>984 260</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-520 832	-549 534
Övriga externa kostnader	6	-108 328	-120 934
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-128 590	-128 589
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-757 750</b>	<b>-799 057</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>242 868</b>	<b>185 203</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 797	-142 082
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 612</b>	<b>-141 989</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>102 256</b>	<b>43 214</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>102 256</b>	<b>43 214</b>

30

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	24 481 119	24 609 709
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		24 481 119	24 609 709
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		24 481 119	24 609 709
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 379
Övriga fordringar		972	972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 113	27 520
Summa kortfristiga fordringar		25 085	30 871
<b>Kassa och bank</b>	10	1 223 496	1 064 488
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 248 581	1 095 359
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		25 729 700	25 705 068

80

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 873 463	18 873 463
Underhållsfond		1 051 733	771 608
Summa bundet eget kapital		19 925 196	19 645 071
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 300 460	-1 063 548
Årets resultat		102 256	43 214
Summa fritt eget kapital		-1 198 204	-1 020 334
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 726 992</b>	<b>18 624 737</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	11,12	6 786 491	6 849 119
Summa långfristiga skulder		6 786 491	6 849 119
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11,12	62 628	62 628
Leverantörsskulder		50 973	62 803
Skatteskulder		2 580	2 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	100 036	103 363
Summa kortfristiga skulder		216 217	231 212
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 729 700</b>	<b>25 705 068</b>

80



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	242 868	185 203
Avskrivningar	128 590	128 589
	<b>371 458</b>	<b>313 792</b>
Erhållen ränta	185	93
Erlagd ränta	-140 797	-142 082
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>230 846</b>	<b>171 803</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	5 786	-10 403
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-14 996	7 808
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>221 636</b>	<b>169 208</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-62 628	-62 628
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-62 628</b>	<b>-62 628</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>159 008</b>	<b>106 580</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 064 488</b>	<b>957 908</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 223 496</b>	<b>1 064 488</b>

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

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

PO

## 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:*

Byggnader

112 år

PO

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	992 891	971 343
<b>Summa</b>	<b>992 891</b>	<b>971 343</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Överlåtelseavgifter	4 534	8 924
Övriga intäkter	3 193	3 993
<b>Summa</b>	<b>7 727</b>	<b>12 917</b>

### Not 3 Reparationer

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 069
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	12 973
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	16 992
VA & sanitet, installationer	863	6 863
Ventilation, installationer	2 688	-
El, installationer	2 154	15 581
Hiss	5 569	1 316
Vattenskador	3 437	-
<b>Summa</b>	<b>14 711</b>	<b>54 794</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Huskropp, övrigt	7 875	6 750
<b>Summa</b>	<b>7 875</b>	<b>6 750</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	29 414	28 930
Fastighetsförvaltning	-	4 750
Städning	27 095	31 916
Besiktningkostnader	15 758	736
Bevakningskostnader	1 600	1 558
Gångbanerenhållning	11 701	11 700
Snöröjning	6 251	6 251
Serviceavtal	9 914	8 224
Förbrukningsmaterial	3 912	11 131
EI	39 987	31 924
Uppvärmning	219 502	215 950
Vatten och avlopp	46 438	45 171
Avfallshantering	34 368	35 740
Försäkringar	12 343	10 336
Systematiskt brandskyddsarbete	15 450	8 838
Kabel-TV	19 685	31 067
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 828	3 768
<b>Summa</b>	<b>498 246</b>	<b>487 990</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	149
Tele och post	1 251	1 265
Förvaltningskostnader	78 296	73 688
Revision	12 813	13 000
Jurist- och advokatkostnader	15 233	-
Bankkostnader	-	370
Övriga externa tjänster	-	31 250
Övriga externa kostnader	735	1 212
<b>Summa</b>	<b>108 328</b>	<b>120 934</b>

## Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	128 590	128 589
<b>Summa</b>	<b>128 590</b>	<b>128 589</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	14 862 586	14 862 586
-Mark	10 722 040	10 722 040
	<u>25 584 626</u>	<u>25 584 626</u>
Årets anskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>25 584 626</u>	<u>25 584 626</u>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-974 917	-846 328
	<u>-974 917</u>	<u>-846 328</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-128 590	-128 589
	<u>-128 590</u>	<u>-128 589</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<u>-1 103 507</u>	<u>-974 917</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>24 481 119</b>	<b>24 609 709</b>
Varav		
Byggnader	13 759 079	13 887 669
Mark	10 722 040	10 722 040
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	21 400 000	21 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 400 000</b>	<b>21 400 000</b>
Varav byggnader	12 200 000	12 200 000

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	24 113	27 520
	<u>24 113</u>	<u>27 520</u>

## Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 223 496	1 064 488
	<u>1 223 496</u>	<u>1 064 488</u>

po

### Not 11 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	62 628	62 628
Förfaller 2-5 år från balansdagen	250 512	250 512
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 535 979	6 598 607
	<b>6 849 119</b>	<b>6 911 747</b>

### Not 12 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	6 849 119	6 911 747
<b>Summa</b>	<b>6 849 119</b>	<b>6 911 747</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,94 %	2020-03-30	1 462 500	-	-	1 462 500
Stadshypotek	1,87 %	2020-04-30	1 126 908	-	24 000	1 102 908
Stadshypotek	1,78 %	2021-03-30	2 883 000	-	24 000	2 859 000
Stadshypotek	2,82 %	2026-06-01	1 439 339	-	14 628	1 424 711
			<b>6 911 747</b>	<b>-</b>	<b>62 628</b>	<b>6 849 119</b>

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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda intäkter	48 299	51 527
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna driftskostnader	38 737	38 836
	<b>100 036</b>	<b>103 363</b>

90

## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	9 750 000	9 750 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 750 000</b>	<b>9 750 000</b>

### Underskrifter

Malmö 2019 - 05-15



Jenni Pearson



Jonas Viktorsson



Johan Pålsson



Sofia Lönnquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05-15  
Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sankt Pauli org.nr 716438-5028

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sankt Pauli 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

#### Revisorns 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.





Building a better  
working world

## 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 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 tryggande 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 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 räkenskaper. 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 15/5 2019

Ernst & Young AB

Peter Olsson  
Auktoriserad revisor