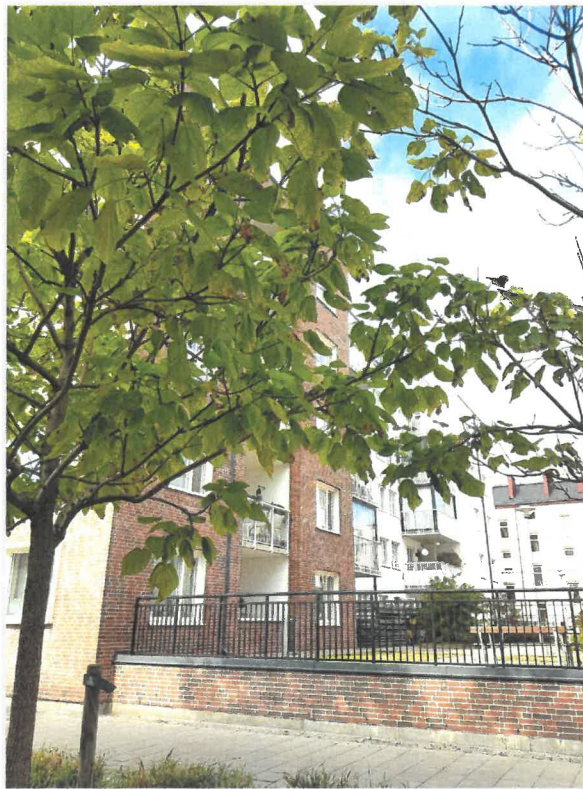


Årsredovisning Brf Bageriet 2

769618-4477

Räkenskapsåret 2018



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontakt
styrelsen@bageriet2.se
www.bageriet2.se



Ekonomisk förvaltare av Brf Bageriet 2

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bageriet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-03-04. Fastigheten Oket 23 förvärvades 2013-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2014-01-08 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-16. Not: De stadgar som blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie stämma 2017-05-04 samt ordinarie stämma 2018-05-24 blev registrerade hos Bolagsverket 2018-12-05.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Oket 23, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är:
Monbijougatan 18 och 20
Helsingborgsgatan 12 och 14

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam där även bostadsrättstillägg ingår. Denna är uppsagd per 2019-03-31 och föreningen har tecknat motsvarande försäkring med Länsförsäkringar gällande from april 2019. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Henrik Engström	Ordförande	2018-01-01 - 2018-05-24
Karin Andersson	Vice ordförande	2018-01-01 - 2018-05-24
Tomislav Kostic	Ledamot	2018-01-01 - 2018-12-31
Anders Karlsson	Ledamot	2018-01-01 - 2018-12-31
Magnus Örnberg	Ledamot	2018-01-01 - 2018-12-31
Mahir Ismaiel	Suppleant	2018-01-01 - 2018-05-24
Valbona Reci	Suppleant	2018-01-01 - 2018-05-24
Simon Teljemo	Suppleant	2018-01-01 - 2018-12-31
Marcus Hall	Suppleant	2018-01-01 - 2018-12-31
Magnus Örnberg	Ordförande	2018-05-24 - 2018-12 31



Cecilia Alatalo	Vice Ordförande	2018-05-24 - 2018-12-31
Tomislav Kostic	Ledamot	2018-01-01 - 2018-12-31
Anders Karlsson	Ledamot	2018-01-01 - 2018-12-31
Valbona Reci	Ledamot	2018-05-24 - 2018-12-31
Simon Teljemo	Suppleant	2018-01-01 - 2018-12-31
Marcus Hall	Suppleant	2018-01-01 - 2018-12-31
Karl-Erik Westerberg	Suppleant	2018-05-24 - 2018-12-31
Camilla Antesson	Suppleant	2018-05-24 - 2018-12-31

Ledamöter och suppleanter väljs samtidigt av föreningen på ordinarie stämma för en period på ett eller två år, för tiden intill tills dess att det årets ordinarie stämma hållits. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening samt av en ledamot och en suppleant i förening.

Revisor

BoRevision - Ordinarie - Camilla Bakklund
BoRevision - Suppleant - Afrodita Cristea

Valberedning

Peter Ellström – sammankallande	2018-01-01-2018-12-31
Anna Håkansson	2018-01-01-2018-12-31
Johanna Koljonen	2018-01-01-2018-05-24
Henrik Engström	2018-05-24-2018-12-31

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Oket 23 med en tomtareal om 2 658 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2014. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två byggnader med totalt 75 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 521 kvm. Till fastigheten hör också 40 garageplatser och 11 stycken parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

1 stycken 1 rum och kök
39 stycken 2 rum och kök
27 stycken 3 rum och kök
8 stycken 4 rum och kök

Fastighetsavgift

Enligt gällande lag är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första femton åren från färdigställande. Därefter utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-24. 30 medlemmar var närvarande och 25 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har styrelsen sett över och förnyat rutiner avseende styrelsens arbete.

Styrelsen har inlett förberedelser inför kommande femårsbesiktning.

Kommunikation till medlemmar har utökats via ett digitalt Bobrev som introducerades i september.

PEAB med underleverantörer har under året fortsatt åtgärda avvikelser noterade vid tvåårs-besiktningen - bland annat byte av våtrums-ytskikt i en del lägenheter - detta arbete fortsätter under 2019. Den inglasning av balkonger som genomförts av Balco under 2017-2018 avslutades med en av uppdragsgivarna begärd slutbesiktning 24 januari 2019.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2036.

Utfört underhåll

Då föreningens fastighet är nybyggd har inget större underhåll genomförts under året.

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
LED belysning trapphus	2019	Byte till mer energisnåla och miljövänliga ljuskällor/armaturer
Ventilation	2020	Rengöring av ventilationskanaler
Entréer/trapphus	2022	Tvätt, målning och reparation efter behov
Mark	2024	Översyn och förnyelse av miljöhus, gårdar och lekplatser
Pumpar/Ledningar	2024	Översyn och underhåll av pumpar, spolning av dagvattenledning
Fönster	2026	Översyn och underhåll av fönster och fönsterdörrar

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 108 (108) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 4 (8) st. överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

I början av året amorterade 2,5 mkr extra och årets räntekostnader har minskat med 108 018 kr. Belåningsgraden är nu 48 %. Rörelseintäkterna minskade under året då årsavgifterna sänktes med 10 % medan rörelsekostnaderna i stort varit oförändrade. Föreningen har fortsatt god ekonomi och avsätter planenligt 381 000 kr för framtida underhåll.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 10 % 2018-01-01. Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2019 oförändrade. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för elförbrukning och Telia triple play.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 268	4 612	4 636	4 684
Årets resultat	137	356	415	550
Totalt eget kapital	146 670	146 533	146 178	145 763
Balansomslutning	199 394	202 377	202 312	202 464
Soliditet	73,6%	72,4%	72,3%	72,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	197 151	198 550	199 949	201 348
Taxeringsv., byggnader och mark	109 229	109 229	109 229	-
Taxeringsvärde, byggnader	81 229	81 229	81 229	-
Årsavgift kr/kvm	619	687	687	687
Låneskuld	51 940	54 999	55 529	56 107
Låneskuld kr/kvm	9 413	9 967	10 063	10 168
Belåningsgrad	48%	50%	51%	-
Amortering under året	3 058	530	578	1 578
Likvida medel	2 110	3 725	2 275	996
Likviditet	168%	98%	200%	95%
Kassaflöde kr/kvm	299	318	329	353
Avsättning till underhållsfond/kvm	69	69	30	30

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm (bostadsyta)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

Kassaflöde, föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta)

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 420 000	34 780 000	739 685	238 156	355 607
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				355 607	-355 607
Årets avsättning enl. UH-plan			381 000	-381 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-15 750	15 750	
Årets resultat					136 891
Belopp vid årets utgång	110 420 000	34 780 000	1 104 935	228 513	136 891

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	593 763
Avsättning till underhållsfond	-381 000
Ianspråktagande av underhållsfond	15 750
Årets resultat	136 891
Summa	365 404

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	365 404
Summa	365 404



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 267 789	4 611 765
Summa rörelseintäkter		4 267 789	4 611 765
Rörelsekostnader			
Drifts- Fastighetskostnader	3	-1 641 332	-1 625 040
Övriga externa kostnader	4	-25 840	-24 717
Personalkostnader och arvoden	5	-125 275	-159 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 398 894	-1 398 894
Summa rörelsekostnader		-3 191 341	-3 208 583
Rörelseresultat		1 076 448	1 403 182
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-939 557	-1 047 575
Summa finansiella poster		-939 557	-1 047 575
Resultat efter finansiella poster		136 891	355 607
Årets resultat		136 891	355 607



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	197 151 275	198 550 169
Summa materiella anläggningstillgångar		197 151 275	198 550 169
Summa anläggningstillgångar		197 151 275	198 550 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	0	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	133 469	102 145
Summa kortfristiga fordringar		133 469	102 217
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 109 672	3 724 736
Summa kassa och bank		2 109 672	3 724 736
Summa omsättningstillgångar		2 243 141	3 826 953
SUMMA TILLGÅNGAR		199 394 416	202 377 122

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		145 200 000	145 200 000
Fond för yttre underhåll		1 104 935	739 685
Summa bundet eget kapital		146 304 935	145 939 685
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		228 513	238 156
Årets resultat		136 891	355 607
Summa fritt eget kapital		365 404	593 763
Summa eget kapital		146 670 339	146 533 448
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	51 388 861	54 420 398
Summa långfristiga skulder		51 388 861	54 420 398
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	551 580	578 304
Leverantörsskulder		205 547	246 180
Skatteskulder		1 216	43 054
Övriga skulder		62 416	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	514 457	555 738
Summa kortfristiga skulder		1 335 216	1 423 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 394 416	202 377 122

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,83 (120 år)

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas från 2017 av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift de första femton år för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen (garage).

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.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	3 412 992	3 792 213
Hysesintäkter, garage	461 000	438 000
Hysesintäkter, p-platser	52 500	51 800
Avgift, el	144 210	124 485
Avgift, TV/Bredband/Tele	187 200	187 200
Övriga intäkter	9 887	18 067
	4 267 789	4 611 765

Not 3 Drifts- Fastighetskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	114 332	154 896
Periodiskt underhåll	15 750	0
El	381 781	345 051
Uppvärmning	330 746	315 330
Vatten & avlopp	158 393	154 453
Avfallshantering	82 265	75 025
Fastighetsförsäkring	31 922	30 115
TV/Bredband/Tele	190 310	190 344
Fastighetsskötsel och lokalvård	137 463	142 120
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	17 554	10 950
Fastighetsskatt	32 290	31 538
Förvaltningskostnader	84 859	81 425
Underhållsplan	0	25 000
Förbrukningsmaterial	0	23 195
Brandskydd	19 393	0
Övrigt	44 274	45 598
	1 641 332	1 625 040

Specificering av periodiskt underhåll

Montering av grindar till gårdstrappor	15 750	0
	15 750	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	11 500	17 812
Övriga kostnader	14 340	6 905
	25 840	24 717

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut - tidigare år	0	27 534
Styrelsearvode enligt stämmobeslut - 2017	0	89 600
Styrelsearvode enligt stämmobeslut - 2018	94 400	0
Valberedning - 2016 och 2017	0	5 994
Valberedning - 2018	2 997	0
Sociala avgifter	27 878	36 804
	125 275	159 932

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	939 102	1 046 795
Övriga räntekostnader	455	780
	939 557	1 047 575

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Oket 23 i Malmö kommun.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	167 874 000	167 874 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	167 874 000	167 874 000
Ingående avskrivningar	-4 429 831	-3 030 937
Årets avskrivningar	-1 398 894	-1 398 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 828 725	-4 429 831

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 106 000	35 106 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 106 000	35 106 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	197 151 275	198 550 169
Taxeringsvärden byggnader	81 229 000	81 229 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	109 229 000	109 229 000

Värdeåret är 2014.

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	0	72
	0	72

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	8 131	7 529
TV/Bredband/Tele	5 850	15 862
Avgift el	56 893	44 035
Övriga	52 595	34 719
	133 469	102 145

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	2 109 672	3 724 736
	2 109 672	3 724 736



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB, 71879	1,15	2019-01-03	15 025 003	17 697 720
Stadshypotek AB, 164817	1,58	2022-09-30	18 457 719	18 650 491
Stadshypotek AB, 989963	2,54	2019-09-30	18 457 719	18 650 491
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-551 580	-578 304
			51 388 861	54 420 398

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 47,5 mkr.

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.

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	57 830 000	57 830 000
varav i eget förvar	0	0
	57 830 000	57 830 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	333 484	363 951
Revisionskostnad	14 000	15 500
Arvoden och sociala avgifter	125 216	120 749
Räntekostnad	41 757	49 750
Övriga	0	5 788
	514 457	555 738

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett.

Malmö 2019-03-11



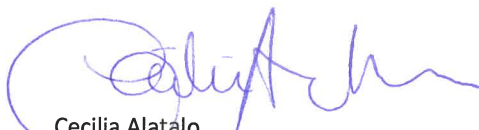
Magnus Örnberg
Ordförande



Tomislav Kostic
Ledamot



Anders Karlsson
Ledamot

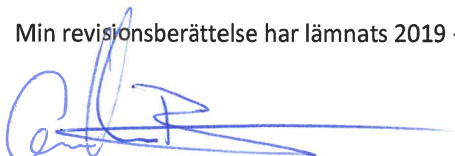


Cecilia Alatalo
Ledamot



Valbona Recic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 4 - 11



Camilla Bakklund
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bageriet 2, org.nr. 769618-4477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bageriet 2 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bageriet 2 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11/4-2019

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor