



ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Buketten i Lund

Org nr 769614-0529

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Buketten i Lund (769614-0529) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler (dvs. garageplats) åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 13 mars 2006 och nuvarande stadgar registrerades den 11 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2007-2008 på fastigheten Harlösabanan 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Södra vägen 9 E, 223 58 Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	2	97
2	18	971
3	37	3 129
4	19	2 045
5	2	226
	78	6 468

Garage	56 för bil	4 för MC
--------	------------	----------

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018, varvid 23 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslöt enhälligt att godkänna förslag till ändringar i stadgarna. Förslaget godkändes första gången vid stämman i maj 2017.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Agneta Olerup	ordförande
Kristina Asp Tideman	sekreterare
Lars Nöremark	styrelseledamot
Allan Jackson	styrelseledamot
Wanda Martinsson	styrelseledamot
Ulf Sandberg	styrelsesuppleant
Billy Olsson	styrelsesuppleant
Karl-Gustav Pehrsson	styrelsesuppleant

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs för ett år.

Av föreningen vald revisor har varit Afrodita Cristea med Camilla Bakklund som revisorssuppleant. Gränskning för 2018 har utförts av suppleanten, Camilla Bakklund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Johnny Nilsson och Jan Isaksson.

Hyllan - föreningens minibibliotek i källaren hus E (9G-9H) - har skötts av Jörgen Jadbäck. Föreningen har en egen hemsida www.brfbuketten.se

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen AB	Komfortavtal (el, fjärrvärme och ventilation)
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning och sophämtning
Telia Company	Bredband, kabel-TV och Internet
Edriss (RentNoga)	Städning av gemensamma utrymmen (t.o.m dec 2018)
GarantiStäd	Städning av gemensamma utrymmen (från jan 2019)
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning inklusive underhållsplan
Trädgårdstjänst	Trädgårdsskötsel
OTIS	Hissar och garageport
SBH-Portservice	Garageport
ABS-Pumpservice	Dräneringspump
Q-Park	Garage (t.o.m dec 2018)
SEB	Lån och andra banktjänster
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det tidigare avtalet med Q-Park ersattes med ett nytt avtal för perioden januari-december 2018. Detta avtal innebar att Q-Park administrerade garaget och redovisade intäkterna till föreningen avseende uthyrningen av garageplatser. Administration och fakturering sköts från 1 jan 2019 av HSB-Skåne inom ramen för avtalet om ekonomisk förvaltning medan uthyrningen av garageplatser sköts av föreningen.

Beträffande städning av gemensamma utrymmen upphörde avtalet med RentNoga (tidigare Edriss) i december 2018. Från januari 2019 har föreningen avtal med GarantiStäd.

Årets Underhåll

I samråd med Kraftringen genomfördes en översyn av värmesystemet enligt QTF-metoden (www.qtf.se) En förundersökning gjordes i oktober 2017. Enligt analysen så var halterna av syre och föroreningar (bl.a. magnetit) i värmesystemet höga. Därför genomfördes under januari-maj 2018 avgasning och rensning av värmesystemet för att få bort syre och föroreningar. Därefter monterades utrustning för att regelbundet kunna avgasa värmesystemet och förhindra att syre ansamlas. Därmed ska värmesystemet hålla en stabilare temperatur. Den totala kostnaden uppgick till 260 000 kr (med moms).

I oktober 2018 anskaffades en ny kallmangel, eftersom valsen på den befintliga mangeln hade gått sönder.

I början av 2018 upptäcktes det inläckage av vatten på sydsidan av E-huset. Skanska vidtog åtgärder, eftersom byggförsäkringen gällde t.o.m. april 2018. Tyvärr har det upptäckts att inläckage av vatten på samma ställe har uppträtt igen, vilket kommer att kräva åtgärder under 2019.

Tidigare större underhållsåtgärder och andra insatser.

År	Åtgärd
2008-2015	Besiktningar och efterföljande åtgärder
2010, juni	Byte av digitalbox
2012, feb	Byte av router
2012, sep	Obligatorisk Ventilationskontroll
2012, okt	Avstängningsventiler monteras på köksblandare
2012, dec - 2013 feb	Radonmätning
2013, nov	Energideklaration
2015, höst	Byte av TV-boxar och routrar
2016, aug	Obligatorisk Ventilationskontroll

Det gällande avtalet om ekonomisk förvaltning HSB Skåne omfattar även underhållsplanering, som är ett underlag för budgeteringen. Under våren 2016 genomfördes ett omfattande arbete med en ny underhållsplan. Tonvikten ligger på de närmaste 30 åren (dvs. 2017-2046), med vissa provisoriska utblickar därefter.

Framtida planerat underhåll och andra insatser

2019	Konvertering till LED av belysningsarmaturer i gemensamma utrymmen, (källarförråd och garage), dvs. utrymmen där elkostnaden betalas av föreningen. Rensning av ventilationskanaler och injustering av ventilation. Obligatorisk Ventilationskontroll. Rensning av dag- och spillvattenledningar. Stampsplning i varje lägenhet. Byte av TV-boxar och routrar. Åtgärder p.g.a. vattenläckagen på E-husets sydsida.
------	--

De riktigt stora åtgärderna för underhåll och investeringar (t.ex. ytterväggar, tak, fönster, garage) blir aktuella först om 20-40 år (2038-2058), men de kommer att innebära avsevärda investeringskostnader. Underhåll förutsätter enligt stadgarna avsättningar till en underhållsfond (fond yttre underhåll). Underhållsfonden redovisas i balansräkningen som bundet eget kapital. Det finns således inga bankmedel (bland tillgångar) som kallas underhållsfond. Det framtida behovet av underhåll och investeringar kommer därför att behöva finansieras genom lån. För att skapa utrymme för dessa lån är det viktigt att amortera på dagens lån, så att lån och räntekostnader inte blir betungande i framtiden.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 706 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 0,5% fr.o.m. januari 2019.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	113
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	115

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 8 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 912	4 872	4 828	4 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	560	814	583	235
Eget kapital, tkr	168 331	167 771	166 957	166 373
Taxeringsvärde, tkr	138 069	138 069	138 069	124 158
-varav byggnad, tkr	92 754	92 754	92 754	92 038
Soliditet	77%	77%	76%	76%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	706	706	699	699
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	7 491	7 677	7 862	8 206
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	69	58	99	158
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	35%	36%	37%	43%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	130	108	50	92
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	22	0	6	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	230	230	230	230

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 054 000	3 597 860	304 704	814 398	167 770 961
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			814 398	-814 398	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		844 001	-844 001		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-144 303	144 303		0
Årets resultat				560 166	560 166
Belopp vid årets utgång	163 054 000	4 297 558	419 403	560 166	168 331 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 119 101
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-844 001
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	144 303
Årets resultat	560 166
Summa till stämmans förfogande	979 569

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	979 569
-------------------------	---------



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 912 132	4 871 626
Övriga rörelseintäkter		10 950	720
Summa rörelseintäkter		4 923 082	4 872 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 135 575	-1 870 557
Övriga externa kostnader	3	-98 050	-130 399
Personalkostnader	4	-184 518	-189 763
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 488 076	-1 488 076
Summa rörelsekostnader		-3 906 219	-3 678 795
Rörelseresultat		1 016 864	1 193 552
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		237	-90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 935	-379 064
Summa finansiella poster		-456 698	-379 154
Resultat efter finansiella poster		560 166	814 398
Årets resultat		560 166	814 398

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	560 166	814 398
Reservering till fond för yttre underhåll	-844 001	-699 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	144 303	0
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-139 532	115 398

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	214 700 285	216 188 361
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>214 700 285</i>	<i>216 188 361</i>
Summa anläggningstillgångar		214 700 285	216 188 361
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 503	5 619
Övriga fordringar	6	13 782	13 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	112 074	111 893
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>128 359</i>	<i>131 296</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 593 792	1 656 790
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 593 792</i>	<i>1 656 790</i>
Summa omsättningstillgångar		2 722 151	1 788 086
SUMMA TILLGÅNGAR		217 422 436	217 976 447

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 054 000	163 054 000
Fond för yttre underhåll		4 297 558	3 597 860
<i>Summa bundet eget kapital</i>		167 351 558	166 651 860
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		419 403	304 704
Årets resultat		560 166	814 398
<i>Summa fritt eget kapital</i>		979 569	1 119 101
Summa eget kapital		168 331 127	167 770 961
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 000 000	35 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	35 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	33 454 000	14 654 000
Leverantörsskulder		114 804	128 161
Skatteskulder		54 128	1 127
Övriga skulder	11	15 833	23 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	452 544	398 534
Summa kortfristiga skulder		34 091 309	15 205 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 422 436	217 976 447

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 016 864	1 193 552
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 488 076	1 488 076
		2 504 940	2 681 628
Erhållen ränta		237	-90
Erlagd ränta		-455 770	-371 880
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		2 049 407	2 309 658
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		2 937	131 730
Ökning/minskning av rörelseskulder		84 658	-143 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 137 002	2 297 730
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		1 656 790	559 061
Likvida medel vid årets slut	13	2 593 792	1 656 790
		937 002	1 097 730



NOTER**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Ändrad redovisningsprincip.

Lån som villkorsändras inom 1 år har redovisas som kortfristig skuld mot tidigare enbart nästa års amortering av låneskulden. 2017 års jämförelsetal har justerats efter samma princip.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 637 584 kr

1 Nettoomsättning**2018****2017**

Hysesintäkter övrigt (garageplatser)	321 341	285 542
Årsavgifter bostäder	4 569 312	4 569 312
Intäkter pant, överlåtelse	12 060	12 320
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 419	4 452
Summa nettoomsättning	4 912 132	4 871 626

2 Driftskostnader**2018****2017**

Löpande underhåll	176 544	100 065
Underhåll enligt plan*	144 303	0
Lokalvård, städning	76 965	92 896
Snöröjning	32 092	13 514
Uppvärmning**	786 820	798 297
Vatten, avlopp	156 019	147 155
Renhållning	81 927	83 647
Kabel-TV, internet	241 707	236 485
Fastighetsförsäkringspremier	49 827	51 653
Fastighetsskatt och fastighetsavgift***	154 937	101 975
Förvaltningsavtal	234 435	244 870
Summa drift	2 135 575	1 870 557

*Kraftringen, slutfaktura QTF-översyn, samt Electrolux, kallmangel.

**Komfortavtalet innebär att fr.o.m. 2016 ingår el i uppvärmning.

***Fastighetsskatt utgår på lokaler och fastighetsavgift på bostäder.

3 Övriga externa kostnader**2018****2017**

Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	1 200	600
Kontorsmaterial, tele, porto	1 118	302
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	45	90 938
Externt revisionsarvode	9 150	6 000
Kostnader pant, överlåtelse	23 348	20 143
Övriga förvaltningskostnader	63 190	12 417
Summa övriga externa kostnader	98 050	130 399

4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	153 200	153 200
Sociala avgifter	31 318	36 563
Summa personalkostnader	184 518	189 763

Föreningen har inga anställda.

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2127

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	170 336 083	170 336 083
Ingående anskaffningsvärden mark	52 500 000	52 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 836 083	222 836 083

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-6 647 722	-5 159 646
Årets avskrivningar	-1 488 076	-1 488 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 135 798	-6 647 722

Redovisat värde

214 700 285 216 188 361

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 754 000	1 754 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	3 315 000	3 315 000
Summa taxeringsvärde	138 069 000	138 069 000

Fastighetsbeteckning: Harlösabanan 6

Värdeår: 2008

Byggnadsår: 2007-2008

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 14.

6 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
---------------------	------------	------------

Skattekonto	13 782	13 784
Summa övriga fordringar	13 782	13 784

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
--	------------	------------

Förutbetald värme	65 331	66 755
Förutbetald försäkring	12 305	0
Förutbetald internet	34 438	38 438
Upplupna hyresintäkter	0	6 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 074	111 893

8 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
------------------	------------	------------

SEB	252 291	252 291
Transaktionskonto bank	2 341 501	1 404 499
Summa kassa och bank	2 593 792	1 656 790

9 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

10 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SEB 36212047	0,80%	2019-09-28	0	20 000 000	20 000 000
SEB 36212071	0,86%	2018-05-28	0	0	7 654 000
SEB 36212076	1,26%	2020-09-28	0	15 000 000	15 000 000
SEB 37205990	0,62%	2018-03-28	0	0	7 000 000
SEB 42109436	0,90%	2019-03-28	1 200 000	13 454 000	0
			1 200 000	48 454 000	49 654 000
Kortfristig skuld samt amortering långfristig del.				33 454 000	14 654 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 000 000	35 000 000
Genomsnittsränta vid årets utgång				0,97%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				800 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				47 454 000	

11 Övriga skulder**2018-12-31 2017-12-31**

Mervärdesskatt	15 833	18 185
Övriga kortfristiga skulder	0	5 479
Utgående värde	15 833	23 664

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Upplupen sophämtning	10 263	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	371 159	354 658
Upplupna räntekostnader	14 591	13 426
Beräknat arvode för revision	7 600	7 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 931	23 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452 544	398 534

13 Likvida medel vid årets slut**2018-12-31 2017-12-31**

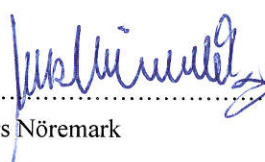
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 593 792	1 656 790
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	2 593 792	1 656 790


14 Ställda säkerheter**2018-12-31 2017-12-31**

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	59 879 000	59 879 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	59 879 000	59 879 000

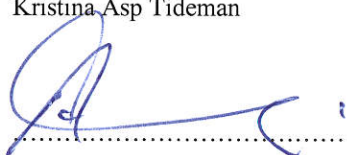
Lund 12 / 04 2019.


.....
Agneta Olerup



.....
Lars Nöremark


.....
Wanda Martinsson


.....
Kristina Asp Tideman


.....
Allan Jackson

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 / 4- 2019.


.....
Camilla Bakklund, suppleant
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Buketten i Lund, org.nr. 769614-0529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Buketten i Lund 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 och kassaflöde 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. 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 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 Buketten i Lund 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor har avlämnat revisionsberättelse i egenskap av suppleant.

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Lund den 25/4 - 2019

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor