

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kristineberg Park 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-04 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Karwan Hawraz Nabaz Hiwa                      Ledamot  
Kvarnström

Joakim Emil Mikael Nilsson                      Ledamot

Sandra Diana Maria von Plato                      Ledamot

Terese Ann Lago                                      Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sandra Diana Maria von Plato.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ingrid Sollerhed Fahlén

Ordinarie Extern

Ernst & Young

### Valberedning

Henriette Björkman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-07-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Träpanelen 6:1	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme ifrån värmepump.

### Byggnadsår och ytor

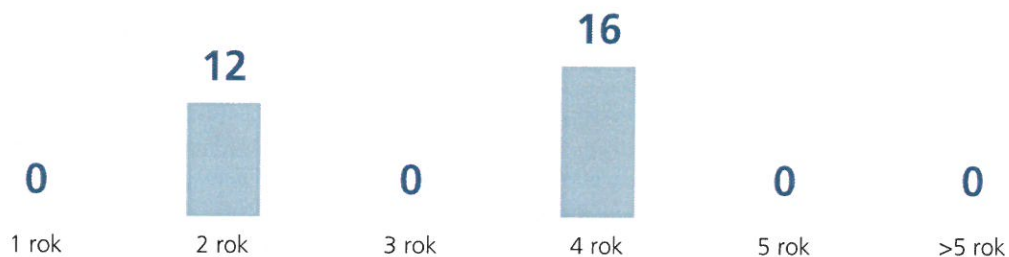
Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 024 m<sup>2</sup>, varav 2 024 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av runda fönster på plan två	2018	Slutfört
Målning av ytterdörrar andra plan	2018	Slutfört
Planerat underhåll	År	
Målning av Ytterdörr nedre plan	2019	
Förbättring av samtliga tak	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

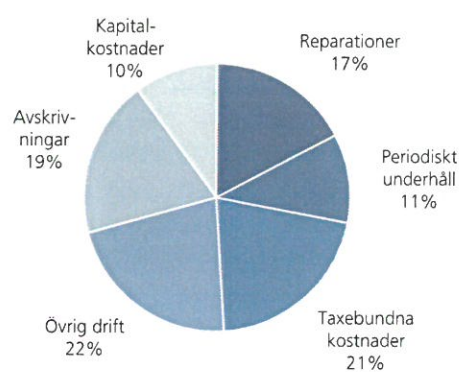
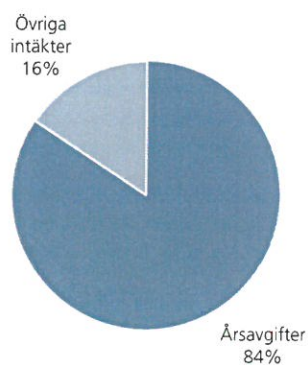
Avtal	Leverantör
Elleverantör	E.on
Kabel-tv/Internet	Telia
Sophämtning	VA Syd
Ekonomisk Förvaltning	SBC

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 939 988</b>	<b>2 638 385</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 680 254	1 639 659
Minskning kortfristiga fordringar	34 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	39 792	0
	<b>1 754 546</b>	<b>1 639 659</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 562 142	1 046 683
Finansiella kostnader	223 058	214 783
Ökning av kortfristiga fordringar	0	37 444
Minskning av långfristiga skulder	66 208	30 589
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 557
	<b>1 851 408</b>	<b>1 338 056</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 843 126</b>	<b>2 939 988</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-96 862</b>	<b>301 603</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året förbättrat taket i hus A1 och begärt offerter till byggnader. Under året har reparationer i teknikrum A2 utförts, och samtliga teknikrum har genomgått service och underhåll av Rörman AB.

Efter underkänd OVK, så har GK genomfört kanalrensning utan någon större förbättring. Vi i styrelsen har begärt in offerter på nya kraftfullare fläktar som ska klara av ett godkänt flöde i samtliga lägenheter.

Vi har även tillägnat tid med att hantera försäkringsärenden då vi haft fukt i någon av lägenheterna. Vi har även beslutat att spolning av avlopp kommer ske i samtliga lägenheter för att förebygga framtida problem med stopp i avloppen, detta kommer att ske under 2019.

Styrelsen har beslutat att det ska monteras gatunummer vid respektive dörr i föreningen, vi har även planerat någon sorts informationsskylt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st  
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016*	2015*
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	699	685	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 787	8 820	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	181	166	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	34	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	110	106	0	0
Soliditet (%)	66	66	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-521	-44	0	0
Nettoomsättning (tkr)	1 633	1 638	0	0

\*Då föreningen har bytt förvaltare under året har inte den nya förvaltaren haft tillgång till den information som krävs för att fylla i flerårsöversikten för 2015 och 2016.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 024 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	10 000	0	0	10 000
Inbetalda insatser	37 240 000	0	0	37 240 000
Reservfond	144 134	0	0	144 134
Fond för yttre underhåll	24 742	0	24 742	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>37 418 876</b>	<b>0</b>	<b>24 742</b>	<b>37 394 134</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 707 264	0	-68 764	-1 638 500
Årets resultat	-521 357	-521 357	44 022	-44 022
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 228 621</b>	<b>-521 357</b>	<b>-24 742</b>	<b>-1 682 522</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>35 190 255</b>	<b>-521 357</b>	<b>0</b>	<b>35 711 612</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-521 357
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 682 522
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 203 879</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-85 200
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	24 742
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 264 337</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 633 344	1 637 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 910	1 970
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 680 254</b>	<b>1 639 659</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 401 063	-819 038
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 457	-222 131
Personalkostnader	Not 6	-31 622	-5 514
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-416 411	-422 215
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 978 553</b>	<b>-1 468 898</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-298 299</b>	<b>170 761</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 058	-214 783
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 058</b>	<b>-214 783</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-521 357</b>	<b>-44 022</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-521 357</b>	<b>-44 022</b>

✓

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	50 317 088	50 727 096
Inventarier	Not 9	50 850	57 253
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 367 938</b>	<b>50 784 349</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 367 938</b>	<b>50 784 349</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	354 627	-9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	54 784
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>354 629</b>	<b>54 775</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 508 772	2 846 320
SBC klientmedel i SHB		0	93 668
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 508 772</b>	<b>2 939 988</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 863 401</b>	<b>2 994 763</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 231 339</b>	<b>53 779 112</b>

✍

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Medlemsinsatser		37 240 000	37 240 000
Reservfond		144 134	144 134
Fond för yttre underhåll	Not 12	24 742	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 418 876</b>	<b>37 394 134</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 707 264	-1 638 500
Årets resultat		-521 357	-44 022
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 228 621</b>	<b>-1 682 522</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 190 255</b>	<b>35 711 612</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 643 092	17 850 987
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 643 092</b>	<b>17 850 987</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 141 687	0
Leverantörsskulder		124 784	60 269
Skatteskulder		1 858	1 859
Övriga skulder		14 414	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	115 249	154 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 397 992</b>	<b>216 513</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 231 339</b>	<b>53 779 112</b>

4



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 413 879	1 386 144
Hyror parkering	3 597	9 100
Kabel-TV intäkter	0	72 279
Bredbandsintäkter	100 464	0
Elintäkter	115 396	170 166
Öresutjämning	7	0
	<b>1 633 344</b>	<b>1 637 689</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	45 725	0
Återbäring försäkringsbolag	1 185	0
Övriga intäkter	0	1 970
	<b>46 910</b>	<b>1 970</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 557	0
	Fastighetsskötsel beställning	8 837	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 588	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 095	0
	Snöröjning/sandning	25 415	8 656
	Städning enligt beställning	0	1 050
	Myndighetstillsyn	18 750	0
	Garage	226	0
	Gård	11 117	7 330
	Serviceavtal	2 235	2 049
	Förbrukningsmateriel	1 857	0
		<b>137 677</b>	<b>19 085</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	108 377
	Sophantering/återvinning	17 498	0
	Entré/trapphus	9 562	0
	VVS	26 805	0
	Elinstallationer	7 388	0
	Tak	2 384	0
	Fönster	100 487	0
	Vattenskada	213 326	0
		<b>377 450</b>	<b>108 377</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	75 736
	Entré/trapphus	115 200	0
	Ventilation	48 063	0
	Elinstallationer	72 411	0
	Mark/gård/utemiljö	0	60 064
		<b>235 674</b>	<b>135 800</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	366 003	335 280
	Vatten	60 607	69 573
	Sophämtning/renhållning	24 501	30 690
	Grovsopor	5 806	0
		<b>456 917</b>	<b>435 543</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 651	23 066
	Kabel-TV	0	78 757
	Bredband	125 006	0
		<b>174 657</b>	<b>101 823</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>18 690</b>	<b>18 410</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 401 063</b>	<b>819 038</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	0	3 753
	Juridiska åtgärder	44 155	0
	Inkassering avgift/hyra	2 975	0
	Förvaltning	0	118 229
	Revisionsarvode extern revisor	-1 000	15 000
	Föreningskostnader	665	0
	Styrelseomkostnader	600	17 550
	Fritids- och trivselkostnader	917	0
	Förvaltningsarvode	50 049	0
	Förvaltningsarvodena övriga	4 250	0
	Administration	5 346	3 550
	Konsultarvode	11 352	41 188
	Föreningsavgifter	4 570	4 570
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	0
	Övriga driftskostnader	0	18 291
		<b>129 457</b>	<b>222 131</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	24 199	0
	Sociala kostnader	7 423	5 514
		<b>31 622</b>	<b>5 514</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	404 245	409 985
	Markanläggning	5 762	5 762
	Inventarier	6 403	6 468
		<b>416 411</b>	<b>422 215</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	52 676 739	52 676 739
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 676 739</b>	<b>52 676 739</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 949 643	-1 533 896
	Årets avskrivningar enligt plan	-410 008	-415 747
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 359 651</b>	<b>-1 949 643</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 317 088</b>	<b>50 727 096</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 003 229	5 003 229
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		<b>28 400 000</b>	<b>28 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	28 400 000	28 400 000
		<b>28 400 000</b>	<b>28 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 022	97 022
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>97 022</b>	<b>97 022</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 769	-33 301
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 403	-6 468
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-46 172</b>	<b>-39 769</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>50 850</b>	<b>-57 253</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	11 564	-9
	Klientmedel hos SBC	334 354	0
	Fordringar	8 709	0
		<b>354 627</b>	<b>-9</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring	0	24 487
	Bostadsrätterna	0	4 570
	Telia	0	25 727
		<b>0</b>	<b>54 784</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	24 742	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>24 742</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	1,100 %	5 652 688	6 578 274	2020-09-16
	Nordea	0,930 %	5 560 429	5 610 429	2019-09-20
	Nordea	1,750 %	6 571 662	5 662 284	2019-09-18
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 784 779</b>	<b>17 850 987</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 141 687	0	
			<b>5 643 092</b>	<b>17 850 987</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 422 299 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	4 505	3 949
	Avgifter och hyror	110 744	98 617
	El	0	35 819
	Revisionsarvode	0	16 000
		<b>115 249</b>	<b>154 385</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Vi har under året begärt offerter från olika måleri företag för att utföra förbättringar av ytterdörrar på första plan. Målning av ytterdörr har planerats in under våren 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

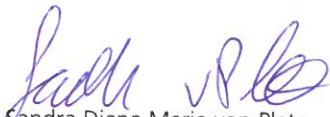
MALMÖ den 21 / 8 2019



Karwan Hawraz Nabaz Hiwa Kvarnström  
Ledamot



Joakim Emil Mikael Nilsson  
Ledamot



Sandra Diana Maria von Plato  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 8 2019  
Ernst & Young AB



Ingrid Sollerhed Fahlén  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kristineberg Park 1

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristineberg Park 1 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 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. 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, förfälskning, 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.

## 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 Brf Kristineberg Park 1 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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 trygghetssätt.

### Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.


### Anmärkning

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 6 kap. 9 §, Lag om ekonomiska föreningar, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stämman för 2017 har inte hållits inom sex månader efter räkenskapsårets utgång enligt Lag om Ekonomiska Föreningar 6 kap. 9 §.

Malmö den 28 augusti 2019

Ernst & Young AB



Ingrid Sollerhed Fahlén  
Auktoriserad revisor