

Brf Fredriksberg Malmö

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Fredriksberg Malmö
769610-4129
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fredriksberg Malmö, 769610-4129, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ismo Pakisjärvi	Ordförande	2019
Lesley Wendrup Wendelrup	Ledamot	2019
Marie Widerberg	Ledamot	2019
Lena Söderberg	Ledamot	2019
Marie Colding Ngounou	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Jonas Bååth	Suppleant	2019
-------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019
---------	----------------------	------

Valberedning

Adam Anderzon		2019
---------------	--	------

Firmateckning

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

MW
MCN
H

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten David 19 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 59 lägenheter, fyra lokaler och 16 garageplatser. Byggnaderna är uppförda år 1907, 1926 samt 1930 och belägna på Fredriksbergsgatan 2-8 samt Malmgatan 16 i Malmö.

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt och två lägenheter, fyra lokaler samt 16 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9 st	8 st	16 st	22 st	4 st

Total tomtarea:	2482 kvm
Total bostadsarea:	5198 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5022 kvm
- varav hyresrättsarea:	176 kvm
Total lokalarea:	194 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/kontraktslängd
Nikita Milena Johansson	28 kvm	2020-09-30
Evelina Lindh	32 kvm	2020-06-30
Nikita Milena Johansson	102 kvm	2020-02-28
Christer Andersson	32 kvm	2019-12-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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
MET Bemanning	Teknisk förvaltning
Telenor (Canal Digital)	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.On	Elavtal avseende volym
E.On	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Rentokil	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 160 822 kr och planerat underhåll för 1 695 946 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

I slutet av året påbörjades installation av säkerhetsdörrar samt även renovering av trapphusen Malmgatan 16 och Fredriksbergsgatan 2. Under kommande räkenskapsår, 2019, kommer installation av säkerhetsdörrar att fortsätta enligt plan.

Handwritten notes:
d.s
MAN
mw

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-08-10 av Råköll AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 708 033 kronor år 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 131 kronor per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av trapphus, gårdsmiljö samt dränering.

Tidigare utfört underhåll

Installation av säkerhetsdörrar
Renovering av trapphus
Underhåll av armaturer
Tak- och skorstensrenovering

År

2018-2019
2018-2019
2018
2017-2018

Väsentliga händelser under åretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2018 samt extra föreningsstämma den 11 april 2018. Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden samt vid behov även löst akuta frågor via mail och telefon.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2018 har sex överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde elva överlåtelse).
Under 2018 har två upplåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar.
Nio tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Nio avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 83 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga 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 januari 2014 då avgifterna höjdes med 3 %₂

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including "M.W.", "M.C.W.", and other illegible marks.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	3 699	3 895	3 833	3 891
Resultat efter finansiella poster	-636	-1 019	1 212	785
Förändring av underhållsfond	-426	-963	355	377
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	175	339	1 257	808
Soliditet %	42	37	38	36
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	632	626	626	584
Driftskostnad, kr / kvm	287	283	241	231
Ränta, kr / kvm	58	89	94	128
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	131	150	66	73
Lån, kr / kvm	5 495	5 717	5 937	6 100
Snittränta (%)	1,06	1,57	1,58	2,10

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 495 900	426 262	-18 214 460	-1 018 774
Disposition enligt föreningsstämma			-1 018 774	1 018 774
Avsättning till underhållsfond		708 033	-708 033	
lanspråktagande av underhållsfond		-1 134 295	1 134 295	
Årets resultat				-635 529
Vid årets slut	37 495 900	-	-18 806 972	-635 529

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-19 233 234
Årets resultat före fondförändring	-635 529
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-708 033
Årets lanspråktagande av underhållsfond	1 134 295
Summa över/underskott	-19 442 501

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-19 442 501

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

2-5
MCN
MW

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 603 539	3 703 938
Hyses- och avgiftsbortfall		-10 386	-25 164
Övriga rörelseintäkter	3	106 335	216 550
Summa rörelseintäkter		3 699 488	3 895 324
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-3 403 542	-3 840 581
Övriga externa kostnader	7	-150 387	-131 121
Personalkostnader	8	-82 137	-80 823
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-384 579	-395 232
Summa rörelsekostnader		-4 020 645	-4 447 757
Rörelseresultat		-321 157	-552 433
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		604	16 128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 976	-482 469
Summa finansiella poster		-314 372	-466 341
Resultat efter finansiella poster		-635 529	-1 018 774
Årets resultat		-635 529	-1 018 774

mw
L.S
MCN
W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	47 928 940	48 313 519
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		47 928 940	48 313 519
Summa anläggningstillgångar		47 928 940	48 313 519
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	8 546
Övriga fordringar		98	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	90 310	85 620
Summa kortfristiga fordringar		90 408	94 259
Kassa och bank	13	4 741 377	2 403 204
Summa omsättningstillgångar		4 831 785	2 497 463
SUMMA TILLGÅNGAR		52 760 725	50 810 982

MW

MEN 2/5



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 466 841	37 495 900
Underhållsfond		-	426 262
Summa bundet eget kapital		41 466 841	37 922 162
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 806 972	-18 214 460
Årets resultat		-635 529	-1 018 774
Summa fritt eget kapital		-19 442 501	-19 233 234
Summa eget kapital		22 024 340	18 688 928
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	28 439 785	29 635 336
Summa långfristiga skulder		28 439 785	29 635 336
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 191 922	1 188 293
Leverantörsskulder		730 784	723 513
Skatteskulder		9 155	32 107
Övriga skulder		1 120	320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	363 619	542 485
Summa kortfristiga skulder		2 296 600	2 486 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 760 725	50 810 982

mw
MEN 2015
W

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-321 157	-552 437
Avskrivningar	384 579	395 232
	63 422	-157 205
Erhållen ränta	604	16 132
Erlagd ränta	-314 976	-482 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-250 950	-623 542
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	3 851	36 679
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-193 748	626 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-440 847	39 614
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 970 941	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 970 941	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-1 191 922	-1 188 293
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 191 922	-1 188 293
Årets kassaflöde	2 338 172	-1 148 679
Likvida medel vid årets början	2 403 205	3 551 883
Likvida medel vid årets slut	4 741 377	2 403 204

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

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

MW
T'S
MCN
M

Not 1 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	100 år
Om- och tillbyggnad	33 år
Tvättstuga	20 år
Balkonger	40 år
Takvärmeanläggning	20 år
Inventarier	5 år

mu

Dr.
9/5
MCN



Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 057 190	3 028 596
Hyror bostäder	232 993	365 454
Hyror lokaler	214 356	210 888
Hyror p-platser/garage	99 000	99 000
Summa	3 603 539	3 703 938

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	89 842	89 196
Överlåtelseavgifter	4 516	11 164
Övriga intäkter	11 977	21 359
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	-	94 831
Summa	106 335	216 550

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	4 875	9 088
Lokaler	2 469	268 000
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 524	17 222
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 313	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 434	36 299
Övrigt, gemensamma utrymmen	43 016	11 142
VA & sanitet, installationer	38 793	27 922
Värme, installationer	8 748	1 416
Ventilation, installationer	-	1 419
El, installationer	-	23 356
Hiss	10 533	3 828
Huskropp	8 982	14 583
Vattenskador	20 135	126 714
Summa	160 822	540 989

MW

MCN

Ar

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	44 344
Armaturer, gemensamma utrymmen	72 889	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 384 313	-
Huskropp, tak	238 744	1 310 250
Huskropp, fasader	-	417 750
Summa	1 695 946	1 772 344

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	110 303	109 005
Teknisk förvaltning	167 702	276 006
Fastighetsförvaltning utöver avtal	10 350	9 281
Städning	83 038	25 200
Besiktningkostnader	49 835	67 011
Bevakningskostnader	6 588	6 588
Serviceavtal	17 924	16 264
Förbrukningsmaterial	16 159	31 686
El	75 228	58 589
Uppvärmning	630 293	585 867
Vatten och avlopp	126 424	94 984
Avfallshantering	83 891	87 895
Försäkringar	41 360	29 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-	596
Hyressättningsavgift	476	476
Kabel-TV	44 704	46 000
Internet	82 499	82 500
Summa	1 546 774	1 527 248

mw
men do
A

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 562	499
Tele och post	3 630	3 707
Ekonomisk förvaltning	76 480	76 252
Övriga förvaltningskostnader	29 915	24 327
Revision	14 345	13 963
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	382	-
Jurist- och advokatkostnader	233	-
Bankkostnader	-	1 100
IT-tjänster	469	4 321
Övriga externa tjänster	6 151	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 700	-
Övriga externa kostnader	3 520	6 952
Summa	150 387	131 121

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	62 500	61 500
Summa	62 500	61 500
Sociala avgifter	19 637	19 323
Summa	82 137	80 823

MEN 2/15

MW



///

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	384 579	384 579
Inventarier, maskiner och installationer	-	10 653
Summa	384 579	395 232

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 949 747	29 949 747
-Mark	22 577 278	22 577 278
	52 527 025	52 527 025
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	52 527 025	52 527 025
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 213 506	-3 828 927
	-4 213 506	-3 828 927
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-384 579	-384 579
	-384 579	-384 579
Utgående avskrivningar	-4 598 085	-4 213 506
Redovisat värde	47 928 940	48 313 519
<i>Varav</i>		
Byggnader	25 351 662	25 736 241
Mark	22 577 278	22 577 278
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	3 142 000	3 142 000
Totalt taxeringsvärde	61 142 000	61 142 000
<i>Varav byggnader</i>	35 431 000	35 431 000


 LIS
 MEN
 mh


Not 11 Inventarier, maskiner och installationer



	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	111 304	111 304
	<u>111 304</u>	<u>111 304</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>111 304</u>	<u>111 304</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-111 304	-100 651
	<u>-111 304</u>	<u>-100 651</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-10 653
	<u>-</u>	<u>-10 653</u>
	<u>-111 304</u>	<u>-111 304</u>
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	90 310	85 620
	<u>90 310</u>	<u>85 620</u>

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 741 377	2 403 204
	<u>4 741 377</u>	<u>2 403 204</u>


 MW
 MW


Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 191 922	1 188 293
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 767 688	4 753 172
Förfaller senare än fem år från balansdagen	23 672 097	24 882 164
	29 631 707	30 823 629

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	29 631 707	30 823 629
Summa	29 631 707	30 823 629

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,75%	2019-01-30	2 775 000		20 814	2 754 186
Stadshypotek	0,80%	2019-06-28	3 327 008		34 476	3 292 532
Stadshypotek	1,30%	2019-12-30	4 500 000		500 000	4 000 000
Stadshypotek	1,28%	2020-03-30	4 590 311		46 252	4 544 059
Stadshypotek	1,30%	2020-12-01	4 625 000		46 252	4 578 748
Stadshypotek	1,30%	2020-12-01	5 000 000		50 000	4 950 000
Stadshypotek	1,30%	2020-12-30	4 500 000		375 000	4 125 000
Stadshypotek	1,74%	2021-03-30	1 506 310		119 128	1 387 182
			30 823 629	-	1 191 922	29 631 707

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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	82 138	80 823
Upplupna räntekostnader	17 899	72 311
Förutbetalda intäkter	139 782	278 088
Upplupna revisionsarvoden	13 700	13 000
Upplupna driftskostnader	110 100	98 263
	363 619	542 485

SW
MCN
MS

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000
Summa ställda säkerheter	33 500 000	33 500 000

Eventalförpliktelser

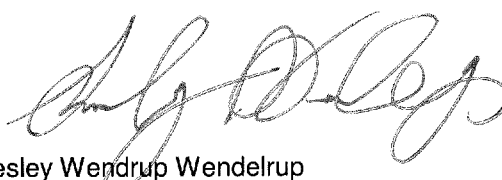
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter


Malmö 2019-05-03




Ismo Pakisjärvi



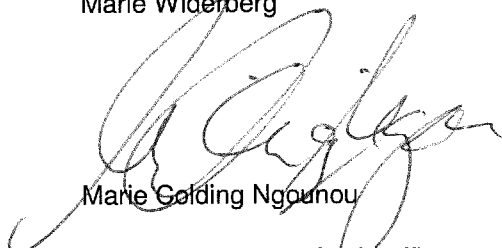
Lesley Wendrup Wendelrup



Marie Widerberg




Lena Söderberg



Marie Golding Ngounou

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-10

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksberg Malmö, org. nr 769610-4129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksberg Malmö 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredriksberg Malmö 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

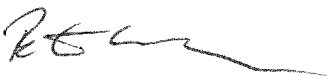
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 10 maj 2019

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

