

Org.nr: 769616-7209

BRF

HERMANSTORP 7

ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE



Edward Lindahls gatan 18 | 2018-01-01-2018-12-31



**BRF
Hermanstorp 7**

Föreningsstämma

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Hermanstorp 7 kallas härmed till föreningsstämma den **2:e Maj 2019 kl 18.30**.

Plats: Edward Lindahls gatan 18 B, Jeppson (lägenhet 17)

Dagordning

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Frågan om föreningsstämman har blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter (3-6) och styrelsesuppleanter (1-3) som skall väljas.
11. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
15. Stämmans avslutande.

Styrelsens årsredovisning kommer att delas ut till samtliga medlemmar före stämman.

Om du är intresserad av ett styrelseuppdrag så kontakta
Thomas Jeppsson (lgh 17, thomas.jeppsson@hotmail.se, 070-291 28 98) eller
Staffan Forser (lgh 14, staffan.forser@comhem.se, 073-513 03 47).

Att sitta i styrelsen ger en möjlighet att påverka besluten som rör vårt gemensamma hus.

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta förening som bildades 2008 i samband med ombildning från hyresrätter till bostadsrätter. Fastigheten byggdes år 1949. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Gällande stadgar registrerades på Bolagsverket den 10 november 2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Bostäder

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	Storlek	Antal rum
4 st	65 kvm	2 r o k
4 st	66 kvm	2 r o k
4 st	67 kvm	2 r o k
4 st	82 kvm	3 r o k
1 st	92 kvm	3 r o k
3 st	93 kvm	3 r o k
4 st	105 kvm	4 r o k
Totalt: 24 st 1911 kvm		

Av dessa var vid räkenskapsårets slut 22 lägenheter bostadsrätter och 2 hyreslägenheter.

Föreningsfrågor

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 26/4 2018, där 11 föreningshushåll deltog. En extrastämma hölls den 16/5 2018 för att fastställa stadgeändringar. På extrastämman deltog 10 föreningshushåll.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett (lägenhet 3, 6, 7, 8, 10 och 13) samt 8 medlemsförändringar.

Styrelsesammansättning samt firmatecknare

Susanne Levin	Ordförande
Petter von Dolwitz	Sekreterare
Mikael Lidén	Ledamot
Anna Landegren	Ledamot
Anna Prestby	Suppleant
Tomas Hallander	Suppleant

Susanne Levin står som firmatecknare i förening tillsammans med någon av styrelseledamöterna.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning och fastighetsservice
Trappstädning
Elavtal, el och nät
Bredband och kabeltv
Fastighetsförsäkringar
Entrémattor

Leverantör

Örehus fastighetsförvaltning AB (Org.nr: 556458-4596)
Städpoolen i Södra Sverige (Org. nr: 556515-6907)
Eon AB (Org.nr: 556744-4301)
ComHem (Org.nr: 556181-8724)
Länsförsäkringar Skåne (Org.nr: 543001-0685)
Mattor & Städ (Org.nr: 760627-9755)

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

Revisor

Föreningen har anlitat Dillon AB (Org.nr: 556245-0584) som extern revisor.

Föreningens säte är i Malmö.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 272	1 288	1 316	1 326	1 322
Res. efter finansiella poster	-455	-246	-374	-239	-176
Res. i % av nettoomsättningen	-35,75	-19,08	-28,43	-17	-13
Balansomslutning	37 020	37 341	37 716	38 124	38 815
Soliditet (%)	76,74	72,16	66,26	66	65
Kassalikviditet (%)	26,56	199,79	136,47	138	118
Yttre underhållsfond	43	29	97	102	75

*Definitioner av nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete & underhåll

Styrelsen

Susanne Levin återvaldes och Petter von Dolwitz, Mikael Lidén, Anna Landgren, Anna Prestby samt Tomas Hallander valdes som nya medlemmar till styrelsen.

Årsstämman biföll förslag på att arvodet ska vara ett basbelopp för hela styrelsen.

Under den nya styrelsens konstituerande möte valdes Susanne Levin till ordförande och Petter von Dolwitz valdes till sekreterare. Styrelsen har under året haft 4 protokollförda styrelsemöten samt däremellan kontakter i en rad föreningsangelägenheter via SMS och mail, som även de protokollförts.

Under året har Tomas Hallander sålt sin lägenhet och flyttat från huset och därmed avslutat sina åtaganden i styrelsen.

Under året har ytterligare en lägenhet blivit såld och därmed förändrats från hyresrätt till bostadsrätt.

Intern revisor

Till intern revisor valdes Else-Marie Jepsson (lgh 17).

Trädgårdsåtgärd

Under 2018 har föreningen anlitat Mark & Miljö för att förbättra utemiljön. Marken runt omkring var bland annat i behov av djupgående rensning samt en jordförbättring. Arbetet pågick under hösten. Önskad växtlighet har tagits bort, nya växter planterats i framsidans rabatter samt kompletterande plantering i rabatter runt om huset. En häck har planterats vid Örsholmsgången. Ledorden har varit att få en lättskött och varierad utemiljö som ändå hänger ihop växtmässigt. I samband med arbetet sattes också nya cykelställ upp och en rensning av cyklar i cykelkällaren gjordes - i hopp om att få plats med våra cyklar på ett snyggt och ordnat sätt.

Fastighet och lägenheter

Samtliga brandvarnare i de gemensamma utrymmena (källare och vind) byttes ut. Samarbetet med Malmö lästjänst avslutades. Ny partner är AB Låsfirman i Öresundsregionen (Köpenhamnsvägen 13 A).

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

Lån

Under året lade vi om ett av våra lån som är på 2,1 miljoner kronor. Vi band det på fyra år till räntan 1,25 %.

Ekonomi

Årsavgift

Ingen höjning av årsavgiften utfördes.

Ränta och bank

Föreningens lån har under året legat hos Handelsbanken.

Underhållsplan

Föreningen har en 10 årig underhållsplan vilken inte har uppdaterats under året. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Belopp (i tusentals kr) som redovisas här i 2017 års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast	2018	2019	2020	2021	2022
	/Utfört					
Stammar	2011					
Tak	2014					
Fönster						
Fasad	2014					
Trapphus			150			
Värme						
Ventilationspump	2016					
El	2009					
Balkonger						
Tvättstuga/Torkrum				21		
Utemiljö		75				
OVK						8
Total kostnad		75	150	21	0	8

Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka föreningens medlemmar för visat förtroende under året som gått. Styrelsen vill också tacka våra förvaltare på Örehus Fastighetsförvaltning för ännu ett år av gott samarbete.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 160 592	3 342 954	29 202	-339 719	-245 703
Ökning av insatskapital/upplåtelseavg	1 000 257	919 743			
Resultatdisposition enl stämmans beslut:				-259 119	245 703
Reservering till underhållsfond			73 200		
Ianspråktagande av underhållsfond			-59 783		
Årets resultat					-454 881
Belopp vid årets utgång	25 160 849	4 262 697	42 619	-598 838	-454 881

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står:

balanserad resultat	-598 838
årets resultat	-454 881
	<hr/>
	-1 053 719

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	73 200
Ianspråktagande av underhållsfond	-115 819
i ny räkning överföres	-1 011 100
	<hr/>
	-1 053 719

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 272 366	1 287 520
		1 272 366	1 287 520
Rörelsens kostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-649 263	-701 191
Periodiskt underhåll	4	-315 439	-59 783
Övriga externa kostnader		-63 771	-67 512
Personalkostnader	5	-59 796	-28 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-485 352	-485 352
		-1 573 621	-1 342 815
Rörelseresultat		-301 255	-55 295
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 626	-190 409
		-153 626	-190 408
Resultat efter finansiella poster		-454 881	-245 703
Årets resultat		-454 881	-245 703

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
--	-----	------------	------------

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	6	36 164 995	36 650 347
		<u>36 164 995</u>	<u>36 650 347</u>

Summa anläggningstillgångar		36 164 995	36 650 347
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres-och kundfordringar		344	344
Övriga fordringar	7	1 933	1 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>7 652</u>	<u>7 495</u>
		9 929	9 772

Kassa och bank

Kassa och bank	8	844 667	680 398
Summa kassa och bank		<u>844 667</u>	<u>680 398</u>

Summa omsättningstillgångar		854 596	690 170
------------------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		37 019 591	37 340 517
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		25 160 849	24 160 592
Upplåtelseavgifter		4 262 697	3 342 954
Fond för yttre underhåll		42 619	29 202
		<hr/> 29 466 165	<hr/> 27 532 748

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-598 838	-339 719
Årets resultat		-454 881	-245 703
		<hr/> -1 053 719	<hr/> -585 422

Summa eget kapital

<hr/> 28 412 446	<hr/> 26 947 326
------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	<hr/> 5 390 000	<hr/> 10 047 750
Summa långfristiga skulder		5 390 000	10 047 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	2 957 750	85 000
Leverantörsskulder		101 189	147 311
Aktuell skatteskuld		562	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<hr/> 157 644	<hr/> 113 096
Summa kortfristiga skulder		3 217 145	345 441

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 019 591	37 340 517
-------------------	-------------------

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

KASSAFLÖDESANALYS

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-301 255	-55 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		485 352	485 352
Erhållen ränta m.m.		0	1
Erlagd ränta		-153 626	-190 409
Betald inkomstskatt		-5 348	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 25 123	<hr/> 239 649
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	-88
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-157	976
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-46 122	-18 752
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		50 424	-51 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 29 268	<hr/> 170 763
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Försäljning av lägenhet		1 920 000	2 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> 1 920 000	<hr/> 2 200 000
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		2 872 750	0
Amortering långfristiga lån		-4 657 750	-2 260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -1 785 000	<hr/> -2 260 000
Förändring av likvida medel		164 269	110 763
Likvida medel vid årets början		680 398	569 636
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 844 667	<hr/> 680 398

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

	Antal år
Stomme och grund	100
Stammar och badrum	50
Värme	50
El	40
Fönster	50
Yttertak etapp 1	40
Ventilation	25
Tak och Fasadrenovering	50

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte hänföres till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Noter till resultaträkningen**

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 024 093	990 292
Hysesintäkter bostäder	214 200	263 640
Kabel-TV	27 891	27 555
Överlåtelseavgifter	4 548	3 360
Pantsättningsavgift	455	2 673
Övriga intäkter	1 179	0
	<hr/> 1 272 366	<hr/> 1 287 520

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

NOTER

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsskötsel och städning	127 968	114 452
	Löpande underhåll	8 551	81 316
	El	28 252	26 550
	Uppvärmning	276 385	277 546
	Vatten	49 810	49 043
	Renhållning	37 910	34 975
	Fastighetsförsäkring	13 622	13 289
	Kabel-tv	29 990	29 533
	Förvaltningskostnad	44 687	42 927
	Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	32 088	31 560
		<hr/> 649 263	<hr/> 701 191
Not 4	Periodiskt underhåll	2018	2017
	Bostäder	86 038	34 744
	Installationer	0	25 039
	Markytor	229 401	0
		<hr/> 315 439	<hr/> 59 783
Not 5	Personal	2018	2017
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Styrelsearvode	45 500	22 050
	Sociala kostnader	14 296	6 927
	Summa	<hr/> 59 796	<hr/> 28 977

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 457 150	39 457 150
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 457 150	39 457 150
	Ingående avskrivningar	-2 806 803	-2 321 451
	Årets avskrivningar	-485 352	-485 352
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 292 155	-2 806 803
	Utgående redovisat värde	<hr/> 36 164 995	<hr/> 36 650 347
	Redovisat värde byggnader	24 268 553	24 753 905
	Redovisat värde mark	11 896 442	11 896 442
		<hr/> 36 164 995	<hr/> 36 650 347

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Hermanstorp 7 i Malmö. Taxeringsvärdet för bostäder är 30 400 000 och för lokaler 0. Värdeår 1949.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	30 400 000	30 400 000
varav byggnader:	15 600 000	15 600 000

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

NOTER

Not 7	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 933	1 933
		<u>1 933</u>	<u>1 933</u>

Not 8	Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	844 667	680 399
		<u>844 667</u>	<u>680 399</u>

Not 9	Skulder till kreditinstitut					
	Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
	Förfaller inom 1 år					
	Stadshypotek	201937	1,35 %	3 mån rörligt	433 750	35 000
	Stadshypotek	36651	1,63 %	2019-06-30	2 502 000	28 000
	Förfaller inom 2-5 år					
	Stadshypotek	78012	1,71 %	2021-01-30	3 300 000	0
	Stadshypotek	229935	1,25 %	2022-09-30	2 112 000	22 000
					8 347 750	85 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 390 000
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 922 750

Föreningen har två lån som har slutförfallodag under 2019. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

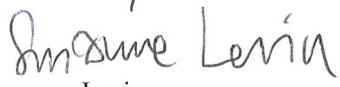
Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>

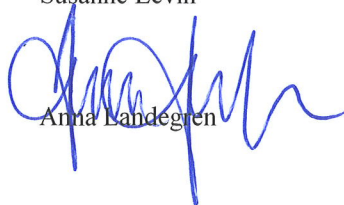
NOTER

Malmö

9/4 2019


Susanne Levin


Petter von Dolwitz



Anna Landegren


Mikael Lidén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019

Dillon AB


Oskar Kautuft
Auktoriserad revisor


Else-Marie Jeppsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hermanstorp 7

Org.nr 769616-7258



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hermanstorp 7 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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 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 våra 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 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 mig 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

Malmö den 25/4 2019

Dillon AB



Oskar Kautoft

Auktoriserad revisor



- 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.

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 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 den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.



Else-Marie Jeppsson

Intern revisor

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB består bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00