

Årsredovisning 2018

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1 i Malmö



**Medlemmarna i
Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1
kallas härmed till föreningsstämma**

Torsdagen den 9 maj kl. 19.00

I tältet på Bollplanen mellan Svågertorpsvägen 31 och 39

Dagordning enligt stadgarna § 15:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Val av protokollförare
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
20. Avslutande

Malmö 2019-03-27

Styrelsen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara: annan medlem, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man. Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

styrelsen@brfsvagertorp1.se

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1989. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Dansaren 1 och Danserskan 3, Malmö i vilka man upplåter lägenheter. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har uppdaterats och registrerats hos bolagsverket den 28 augusti 2018.

Föreningens fastigheter som byggdes 1989 består av 4 hus, fördelat på 20 tvåvåningshus och 4 flerfamiljshus. I fastigheterna finns 64 lägenheter. Total bostadsyta är 6280 kvm.

Föreningen äger marken.

I föreningens fastigheter finns 65 garage och 16 gästparkeringsplatser.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2018. På stämman deltog 29 medlemmar varav röstberättigade var 23. Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Freddy Petersson	Ordförande	vald tom 2019
Claes Westinger	Vice ordförande	i tur att avgå
Göran Rode	Sekreterare	valt tom 2019
Kenth Bengtsson	Ledamot	i tur att avgå
Åke Fredin	Ledamot	valt tom 2019
Glenn Håkansson	Suppleant	vald tom 2019
Lars Lennebo	Suppleant	i tur att avgå
Sören Schriver	Suppleant	i tur att avgå
Joakim Hylen	Suppleant	valt tom 2019

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten inklusive yttre besiktning.

Revisorer har under året varit revisor från KPMG. Föreningens internrevisor har varit Barbro Gullew med suppleant Sven-Arne Hedwall.

Valberedningen har bestått av Birgit Petersson (sammanställande) och Annette Rode valda på ett år.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Örehus AB	Teknisk förvaltning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Telenor	Bredband och IP telefoni
Telenor	TV
ALT Hiss	Hissar
Rangsells	Sophantering
VA Syd	Vatten och sophantering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Giovanni Städ	Städning

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Företagets säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att arbetet med att byta våra fyra ventilationsaggregat avslutades under 2017 kunde vi fortsätta arbetet med uppdatering av vår ventilation. Tidigt 2018 påbörjades injustering av luftflödena i samtliga bostäder och gemensamma lokaler. Det uppdagades dock en del fel ute i bostäderna, där medlemmarna själva gjort egna lösningar och ibland med felaktig utrustning. Detta gjorde att det tog lite mer än sex månader med rådgivning och efterbesiktningar för att få allt godkänt. Därefter genomfördes den något försenade obligatoriska ventilationskontrollen som godkändes.

En konsekvens av detta blev att vi tvingades skjuta på den aviserade avloppsspölningen till 2019.

Under året har vi också utfört en hel del träarbete, från att byta brädor i panelsektioner på förråd och garage till byte av de altan- och förrådsdörrar som inte längre höll kvaliteten. Dessutom påbörjades arbetet med en större genomgång av takkonstruktion och takbeläggning på våra hus.

Eftersom vi stod inför ett generationsskifte när det gäller tvättutrustning, där sex av åtta tvättmaskiner i flera fall varit i tjänst under ganska många år så beslutade styrelsen att byta ut dessa till nya moderna och energisnåla Podab-maskiner.

I samband med detta tecknades avtal med EP-service om grundlig och regelbunden service av hela maskinparken två gånger varje år. Förhoppningsvis ska detta eliminera ett antal fel och öka livslängden på maskinerna.

I samband med att Hisskompaniet avvecklade sin verksamhet i sydvästra Skåne skickades vi vidare till Thyssen Hiss. Något som vi inte var nöjda med. Efter en scanning av marknaden, där målet var att hitta ett mindre lokalt företag, valde vi att bryta avtalet med Thyssen och teckna ett nytt underhållsavtal med ALT Hiss.

God likviditet i föreningen gjorde det möjligt att även i år göra en extra amortering på föreningens lån, denna gång på en miljon kronor under verksamhetsåret 2018.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

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

Byggdelen	Utfört	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mark	2016				2				87
Fasader	1989				403				27
Balkonger	1989								
Fönster	1989					446			
Yttertak	1989					395			
Trapphus	1989								
Lägenheter	1989								
Gemensamh.	1989								
Installationer	2017								
Totalt		0	0	0	405	841	0	0	114

Medlemsinformation

Avgifterna har inte höjts under året.

Under året har 3 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 102.

Styrelsens slutord

Våra fyra hus fungerar fortfarande tillfredsställande trots att de i år fyller 30 år. Med underhållsplanen som grund, tillsammans med vår ambition att hålla en hög kvalitet på vårt boende, genomför vi olika renoveringar efterhand som de blir aktuella. En del större renoveringar ligger självklart och väntar efter 30 år.

Ekonomi är fortfarande god beroende på fortsatt låga räntor men också att styrelsen konsekvent letar efter samordningsfördelar i vårt skötsel- och underhållsarbete. Tanken är att vi hela tiden ska ligga i framkant.

Underhållsarbete som måste utföras i panik blir oftare mycket dyrare än välplanerat underhåll.

Under året beslutade styrelsen att göra en extra amortering på en miljon kronor.

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Styrelsen beslutade att arvoda Kenth Bengtsson med ett halvt prisbasbelopp för allt praktiskt arbete som han utfört under året för föreningen.

Med dessa ord vill styrelsen tacka för 2018 och önska den tillträdande styrelsen lycka till med sitt arbete.

Styrelsen

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 796	4 792	4 800	4 799
Resultat efter finansiella poster	760	868	217	578
Soliditet (%)	42	39	37	35
Balansomslutning	35 621	36 085	36 331	36 998
Kassalikviditet (%)	157	167	139	154
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	628	628	628	628
Behållning yttre fond	4648	3880	3768	2935

Definitioner av nyckeltal

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 220 012	0	3 879 752	5 261 469	867 548
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 500 000		-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-731 284		731 284
Balanseras i ny räkning				98 832	-98 832
Årets resultat					760 267
Belopp vid årets utgång	4 220 012	0	4 648 468	5 360 301	760 267

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

5 360 301

Årets resultat

760 267

6 120 568

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond

1 600 000

Upplöst ur yttre fond

-896 672

Balanseras i ny räkning

5 417 240

6 120 568

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 796 142	4 791 626
Övriga rörelseintäkter		62 822	0
Summa rörelseintäkter		4 858 964	4 791 626
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-3 016 092	-2 788 755
Övriga externa kostnader	4	-77 949	-49 579
Personalkostnader	5	-142 033	-145 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-461 024	-461 024
Summa rörelsekostnader		-3 697 098	-3 445 253
Rörelseresultat		1 161 866	1 346 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	13
Räntekostnader		-401 599	-478 838
Summa finansiella poster		-401 599	-478 825
Resultat efter finansiella poster		760 267	867 548
Resultat före skatt		760 267	867 548
Årets resultat		760 267	867 548

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2018-12-31

2017-12-31

6

34 056 307

34 056 307

34 056 307

7

25 269

44 161

69 430

8

1 494 939

1 494 939

1 564 369

35 620 676

34 517 331

34 517 331

34 517 331

34 685

43 363

78 048

1 489 767

1 489 767

1 567 815

36 085 146

BALANSRÄKNING

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 220 012

4 220 012

Fond för yttre underhåll

4 648 468

3 879 752

Summa bundet eget kapital

8 868 480

8 099 764

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 360 301

5 261 469

Årets resultat

760 267

867 548

Summa fritt eget kapital

6 120 568

6 129 017

Summa eget kapital

14 989 048

14 228 781

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

19 637 185

20 917 185

Summa långfristiga skulder

19 637 185

20 917 185

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

280 000

280 000

Leverantörsskulder

297 307

122 074

Övriga skulder

0

62 399

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

417 136

474 707

Summa kortfristiga skulder

994 443

939 180

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 620 676

36 085 146

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 161 866	1 346 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		461 024	461 024
Erhållen ränta mm		0	13
Erlagd ränta		-401 599	-478 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 221 291	1 328 572
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		8 618	2 995
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		175 233	-126 722
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-119 970	93 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 285 172	1 298 641
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 280 000	-1 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 280 000	-1 080 000
Förändring av likvida medel		5 172	218 641
Likvida medel vid årets början		1 489 767	1 271 126
Likvida medel vid årets slut		1 494 939	1 489 767

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Procent

Byggnader och mark

1,3%

Garagebyggnation

2,5%

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioden. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 43 år. En ny avskrivningsplan upprättades 2014 med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Separata avskrivningsenheter (komponenter) skrivs av linjärt enligt tidigare framtagna avskrivningsplaner.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 050 tkr.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 943 968	3 943 968
Hyror garage	192 000	192 000
Internetanslutning	126 720	126 720
Uppvärmning	520 848	520 848
Överlåtelseavgifter	2 274	2 227
Pantsättningsavgifter medlem	4 522	4 913
Övriga intäkter	5 810	950
	4 796 142	4 791 626

NOTER

Not 3 Drift- Fastighetskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Material i Fastighetsskötsel	27 531	26 234
Fastighetsskötsel	229 308	231 990
Snöröjning	4 038	9 420
Städning	97 320	97 942
Ventilationskontroll	9 000	0
Hissbesiktning	3 909	3 891
Serviceavtal	5 866	12 924
El	252 193	241 281
Uppvärmning	634 677	618 527
Vatten	140 355	124 022
Renhållning	89 166	68 722
Fastighetsförsäkring	66 975	65 857
Kabel TV	85 210	85 132
Internetanslutning	88 320	88 582
Förvaltningskostnad	94 091	88 548
Fastighetsskatt	85 568	84 160
Löpande underhåll	205 893	210 239
Periodiskt underhåll install.	360 548	610 125
Periodiskt underhåll hus utv.	261 874	61 966
Periodiskt underhåll markytor	0	59 193
Periodiskt underhåll gem.utv	274 250	0
	<u>3 016 092</u>	<u>2 788 755</u>
 Not 4 Övriga externa kostnader	 2018	 2017
Konsultarvode	5 000	1 406
Extern revision KPMG	13 500	13 000
Övriga externa kostnader	59 449	35 173
	<u>77 949</u>	<u>49 579</u>
 Not 5 Personal	 2018	 2017
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
<i>Löner, ersättningar, sociala kostnader har utgått med följande belopp:</i>		
<i>Styrelsen:</i>		
Styrelsearvode	84 700	70 700
Revisionsarvode	4 550	4 480
Övriga arvode	28 700	44 100
	<u>117 950</u>	<u>119 280</u>
Sociala kostnader	24 083	26 615
Summa styrelse	<u>142 033</u>	<u>145 895</u>

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 179 392	51 179 392
Utgående anskaffningsvärden	51 179 392	51 179 392
Ingående avskrivningar	-19 458 681	-18 997 657
Årets avskrivningar	-461 024	-461 024
Utgående avskrivningar	-19 919 705	-19 458 681
Ingående anskaffningsvärde mark	2 796 620	2 796 620
Redovisat värde	34 056 307	34 517 331

Taxeringsvärden

Mark	14 000 000	14 000 000
Byggnader	41 000 000	41 000 000
Fastigheten har värdeår 1989.		
Bokfört värde byggnad 31 259 687 kronor		
Bokfört värde mark 2 796 620 kronor		
Summa bokfört värde 34 056 307 kronor		

Not 7 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	2 520	3 928
Skattekonto	22 749	30 757
	25 269	34 685

Not 8 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Konto Swedbank	1 494 939	1 489 767
	1 494 939	1 489 767

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank Hypotek	2653173456	0,928%	3 mån rörligt	2 519 076	0
Swedbank Hypotek	2653163770	0,853%	2019-09-28	7 460 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank Hypotek	2653163788	1,42%	2021-06-23	9 938 109	280 000
				19 917 185	280 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

19 637 185

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

18 517 185

NOTER

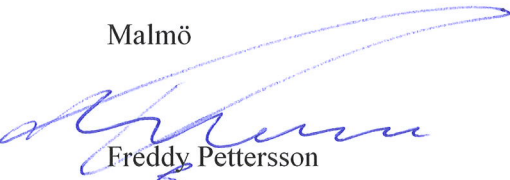
Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	49 050 000	49 050 000

**Not 11 Väsentliga händelser efter
räkenskapsårets slut**

Arbetet med att gå igenom, och där det fanns behov, renovera tak- och takbeläggning på våra hus har avslutats. Under 2019 kommer föreningen bland annat genomföra spolning av alla avloppsledningar, ta fram en ny energideklaration och uppdatera underhållsplan.
Dessutom kommer vi att förbereda för vår bostadsrättsförenings 30-årsjubileum fram på hösten.
Om det finns ekonomiska förutsättningar, kommer vi att göra en extra amortering på föreningens lån för att ännu bättre stå rustade inför framtiden.

Malmö


Freddy Pettersson


Åke Fredin


Claes Westinger

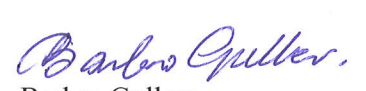

Göran Rode


Kent Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2019

KPMG


Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor


Barbro Gullew
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1, org. nr 716406-9390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svågertorp 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 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 Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, 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 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, 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 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.

Lekmannarevisorns 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 Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 förlöpande 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 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 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 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, viktiga 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 23 mars 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Barbro Gullew

Lekmannarevisor