Bostadsrättsföreningen Salongen 16

Årsredovisning 2018

BREDABLICK FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Salongen 16

769607-3340

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Salongen 16, 769607-3340, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 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			Vald t.o.m. föreningsstämman
Niclas Waldorf Slot		Ordförande	2020
Christer Mårtensson		Ledamot	2019
Michaela Brunzel		Ledamot	2020
Carl Fredrik Widén		Ledamot	2019
Daniel Stensson		Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter			
Johan Gunnarsson		Suppleant	2020
Olof Von Reis		Suppleant	2020
Ordinarie revisorer			
Martin Henriksson	Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019
Valberedning			
Carl Antonsson			2019
Cecilia Rosengren			2019

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salongen 16 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 47 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2001. Fastighetens adress är Salongsgatan 18-24 i Malmö.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	20	23	2

Total tomtarea:	1600 kvm
Total bostadsarea:	2899 kvm
Total lokalarea:	51 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Nyrell, Peter Åke	51 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring sedan 2017-01-01.

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
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
Bredablick Förvaltning	Städavtal
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Schindler Hiss AB	Serviceavtal hiss
Secon AB	Serviceavtal värme
Samfällighet Riberstad	Samfällighet

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 561 091 kr och planerat underhåll för 20 050 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Under året har renovering av badrum i lägenhet 24I och 24E utförts, dessa badrum blev renoverade under sommaren. Arbetet utfördes av Byggcirkeln AB.

Avtalet med SECON AB avseende driftoptimering av föreningens värmeanläggning har gått lite sämre än förväntat. Orsaken till detta är att värmepumpen hade driftstopp under hösten som krävde en mindre reparation. Enligt den statistik som har redovisats för föreningen för 2018 har föreningen en minskning av energibesparingen på 5% under 2018 jämfört med 2017.

Under året har föreningen också arbetat med att få till en lösning avseende nya portar till fastigheten, dock har där varit problem med att hitta ett låssystem som passar för föreningen samt att lösa problemet med tillgänglighetskrav vid trapphissen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Walsen Byggkonsult AB och som sträcker sig till 2035. Styrelsen arbetar vidare enligt de rekommendationer som beskrivits i den framtagna underhållsplanen för föreningen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för 2018 590 000 kr för kommande underhåll, vilket motsvarar 200 kr per kvm.

Portar: Arbetet med projektering för att fastställa lösningar för fastigheten avseende nya portar till fastigheten kvarstår, förslag samt offert på de nya portarna väntas under våren 2019. Denna punkt har hög prioritet för styrelsen.

Krypgrunden: Utredning och projektering för att fastställa lösningar för fastigheten avseende fuktproblematiken i krypgrunden fortsätter under 2019. Detta arbete kommer att utföras av SECON AB och Walsen Byggkonsult AB.

Fönster: Föreningen började redan 2018 med ett mindre pilotprojekt avseende underhåll av föreningens fönster och arbetet med teknisk översyn av samtliga fönster i fastigheten kommer att utföras under 2019. Detta arbete utförs för att upprätthålla fönstrens livslängd.

Värmeanläggningen: Föreningen fortsätter arbetet med SECON AB avseende driftoptimeringen och förväntar att kunna sänka värmeförbrukningen ytterligare inom fastigheten.

OVK: Föreningen ska under våren 2019 utföra obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter och i samband med detta kommer föreningen till att se över konditionen för termostater och ställdon.

Energideklaration: Föreningen ska upprätta en ny energideklaration. Energideklarationen skall göras en gång vart 10:e år.

Projekt som föreningen utreder.
Solceller: Föreningen håller fortfarande på med att utreda olika solcells-lösningar för fastigheten och hur en solcellsanläggning skulle kunna se ut. Föreningen tittar också på möjligheten att gå över till kollektivmätning av elen i fastigheten.

Väsentliga händelser under året

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2018, samt extra föreningsstämma 26 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2018 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 64 medlemmar.

Årsavgifter
Föreningens årsavgifter har varit förändrade under året. Senaste förändringen av årsavgifterna gjordes 2010.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Rörelsens intäkter	2 869	3 796	4 914	3 459
Resultat efter finansiella poster	-167	484	1 740	-5 643
Förändring av underhållsfond	570	59	179	155
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	10	1 171	2 308	-5 051
Soliditet %	53	53	52	50
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	951	951	951	951
Hyror för lokal, kr / kvm	1 878	1 823	1 770	1 718
Driftskostnad, kr / kvm	323	275	282	248
Ränta, kr / kvm	155	155	217	297
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	200	200	61	52
Lån, kr / kvm	11 859	11 923	11 987	12 051
Snittränta (%)	1,31	1,30	1,81	2,46

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 lokalarean 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**
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Vid årets början	**47 661 400**	**1 716 602**	**-9 371 111**	**483 540**
Disposition enligt föreningsstämma			483 540	-483 540
Avsättning till underhållsfond		590 000	-590 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-20 050	20 050	
Årets resultat				-166 916
Vid årets slut	**47 661 400**	**2 286 552**	**-9 457 521**	**-166 916**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 887 571
Årets resultat före fondförändring	-166 916
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-590 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	20 050
Summa över/underskott	-9 624 437

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-9 624 437**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*1*	2 853 792	2 851 007
Övriga rörelseintäkter	*2*	14 709	945 183
Summa rörelseintäkter		2 868 501	3 796 190
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3,4,5*	-1 534 737	-1 643 168
Övriga externa kostnader	*6*	-178 028	-347 690
Personalkostnader	*7*	-119 592	-117 752
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-746 896	-746 896
Summa rörelsekostnader		-2 579 253	-2 855 506
Rörelseresultat		289 248	940 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		538	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 702	-457 275
Summa finansiella poster		-456 164	-457 144
Resultat efter finansiella poster		-166 916	483 540
Årets resultat		-166 916	483 540

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	72 959 238	73 706 134
Summa materiella anläggningstillgångar		72 959 238	73 706 134
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		72 964 238	73 711 134
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	7 749
Övriga fordringar		61 374	75 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	247 795	99 650
Summa kortfristiga fordringar		309 169	183 173
Kassa och bank	*11*	2 746 175	2 247 840
Summa omsättningstillgångar		3 055 344	2 431 013
SUMMA TILLGÅNGAR		76 019 582	76 142 147

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 661 400	47 661 400
Underhållsfond		2 286 552	1 716 602
Summa bundet eget kapital		49 947 952	49 378 002
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 457 521	-9 371 111
Årets resultat		-166 916	483 540
Summa fritt eget kapital		-9 624 437	-8 887 571
Summa eget kapital		40 323 515	40 490 431
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*12,13*	34 796 328	34 984 668
Summa långfristiga skulder		34 796 328	34 984 668
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*12,13*	188 340	188 340
Leverantörsskulder		454 874	159 369
Skatteskulder		5 767	5 788
Övriga skulder		20 652	20 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	230 106	292 899
Summa kortfristiga skulder		899 739	667 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 019 582	76 142 147

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2018-01-01- 2018-12-31*	*2017-01-01- 2017-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	289 248	940 684
Avskrivningar	746 896	746 896
	1 036 144	**1 687 580**
Erhållen ränta	538	131
Erlagd ränta	-456 702	-457 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**579 980**	**1 230 435**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-125 996	-91 477
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	232 691	-436 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**686 675**	**702 736**
Investeringverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-188 340	-188 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-188 340**	**-188 340**
Årets kassaflöde	**498 335**	**514 396**
Likvida medel vid årets början	**2 247 840**	**1 733 444**
Likvida medel vid årets slut	**2 746 175**	**2 247 840**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter bostäder	2 758 020	2 758 019
Hyror lokaler	95 772	92 988
Summa	**2 853 792**	**2 851 007**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Överlåtelseavgifter	3 396	10 044
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 137	1 476
Övriga intäkter	10 176	4 680
Försäkringsersättningar	-	928 983
Summa	**14 709**	**945 183**

Not 3 Reparationer

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Bostäder	43 750	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 473	6 561
VA & sanitet, installationer	1 656	46 334
Värme, installationer	37 956	224 833
Ventilation, installationer	10 000	5 364
Hiss	28 576	2 725
Övriga installationer	-	930
Vattenskador	418 993	14 941
Skadedjur	3 172	-
Övrigt	7 515	-
Summa	**561 091**	**301 688**

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Huskropp, tak	-	530 729
Huskropp, fönster	20 050	-
Summa	**20 050**	**530 729**

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsskatt	70 479	69 445
Fastighetsförvaltning	38 602	72 466
Besiktningskostnader	921	888
Snöröjning	40 926	17 538
Serviceavtal	99 685	26 767
Förbrukningsmaterial	5 569	5 911
El	93 879	95 687
Uppvärmning	214 845	194 122
Vatten och avlopp	105 359	114 121
Avfallshantering	15 313	8 015
Försäkringar	68 171	65 866
Samfälligheter	99 619	100 036
Kabel-TV	36 180	35 587
Internet	59 256	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 792	4 302
Summa	**953 596**	**810 751**

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Kontorsmaterial och trycksaker	1 401	-
Tele och post	2 640	2 640
Förvaltningskostnader	80 094	83 935
Revision	16 625	15 000
Jurist- och advokatkostnader	-	12 263
Bankkostnader	1 250	3 428
IT-tjänster	1 240	1 499
Övriga externa tjänster	72 378	228 925
Övriga externa kostnader	2 400	-
Summa	**178 028**	**347 690**

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Styrelsearvoden	91 000	89 600
Summa	**91 000**	**89 600**
Sociala avgifter	28 592	28 152
Summa	**119 592**	**117 752**

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Byggnader	746 896	746 896
Summa	**746 896**	**746 896**

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	69 469 356	69 469 356
-Mark	9 473 094	9 473 094
	78 942 450	78 942 450
Årets anskaffningar		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**78 942 450**	**78 942 450**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-5 236 316	-4 489 420
	-5 236 316	-4 489 420
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-746 896	-746 896
	-746 896	-746 896
Utgående avskrivningar	**-5 983 212**	**-5 236 316**
Redovisat värde	**72 959 238**	**73 706 134**
Varav		
Byggnader	63 486 144	64 233 040
Mark	9 473 094	9 473 094
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 800 000	58 800 000
Lokaler	764 000	764 000
Totalt taxeringsvärde	**59 564 000**	**59 564 000**
Varav byggnader	*40 557 000*	*40 557 000*

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Förutbetalda kostnader	247 795	99 650
	247 795	**99 650**

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	*2017-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	746 098	2 237 858
Placeringskonto SBAB	2 000 077	9 982
	2 746 175	**2 247 840**

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	*2017-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	188 340	188 340
Förfaller 2-5 år från balansdagen	753 360	753 360
Förfaller senare än fem år från balansdagen	34 042 968	34 231 308
	34 984 668	**35 173 008**

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetslån	34 984 668	35 173 008
Summa	**34 984 668**	**35 173 008**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,91%	200628	6 062 500	-	30 000	6 032 500
SEB	1,21%	210628	9 018 750	-	75 000	8 943 750
SEB	1,83%	200628	4 890 500	-	30 000	4 860 500
SEB	1,53%	211228	4 887 500	-	30 000	4 857 500
SEB	1,16%	221228	3 500 000	-	-	3 500 000
SEB	1,40%	230628	3 436 293	-	-	3 436 293
SEB	1,48%	190628	3 377 465	-	23 340	3 354 125
			35 173 008	**-**	**188 340**	**34 984 668**

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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Upplupna räntekostnader	9 890	9 728
Förutbetalda intäkter	154 302	203 187
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna driftskostnader	49 914	64 984
	230 106	**292 899**

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	38 632 000	38 632 000
Summa ställda säkerheter	**38 632 000**	**38 632 000**

Eventualförpliktelser

	Inga	*Inga*
Eventualförpliktelser		
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Underskrifter

2019- 03 - 13

Niclas Waldorf Slot

Christer Mårtensson

Michaela Brunzel

Carl Fredrik Widén

Daniel Stensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-13
Ernst & Young AB

Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salongen 16, 769607-3340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salongen 16 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 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 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.

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 på fel, 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 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. Risken 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 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.

Building a better working world

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 Bostadsrättsföreningen Salongen 16 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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 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 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.

Malmö den 13/3 2019

Ernst & Young AB

Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vi ser om ditt hus.

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

