

Bostadsrättsföreningen Diana

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Diana
716407-2626
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 Diana, 716407-2626, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21 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
Kaj Falk	Ordförande	2019
Sanja Sheikh	Ledamot	2020
Fredrik Löfgren	Ledamot	2019
Ulla Weijdegård	Ledamot	2019
Rikard Elowson Ek	Ledamot	2019
Max Monteberg	Ledamot	2019
Utträtt 2018-10-05		
Styrelsesuppleanter		
Magnus Selholm	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Thomas Anvelid, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019
Göran Johnson	Föreningsvald	2019
Revisorssuppleanter		
Peter Sjö Dahl	Revisorssuppleant	2019
Valberedning		
Olof Helge		2019
Gunnel Elroy		2019

Firmateckning

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

5

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Maria 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Stenbocksgatan 12 och Föreningsgatan 51.

Föreningen upplåter 20 lägenheter bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok
5	2	10	2	1

Total tomtarea: 949 kvm
Total bostadsarea: 2587 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Telia Sverige	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestad	Jour
NOMOR	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
GK	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 49 577 kr och planerat underhåll för 196 329 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-12-18 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 424 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 153 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

4

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 32 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.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 361	1 342	1 479	1 479
Resultat efter finansiella poster	-178	193	-101	-101
Förändring av underhållsfond	228	-	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-179	392	-	-
Soliditet %	43	44	43	43
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	518	518	571	571
Driftskostnad, kr / kvm	300	240	247	-
Ränta, kr / kvm	41	38	52	101
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	164	45	-	-
Lån, kr / kvm	3 865	3 899	3 933	3 996
Snittränta (%)	1,06	0,99	-	-

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 bostadsarea 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	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 147 550	574 827	3 354 853	-217 454	192 719
Disposition enligt föreningsstämma				192 719	-192 719
Avsättning till underhållsfond		424 000		-424 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-196 329		196 329	
Årets resultat					-178 023
Vid årets slut	4 147 550	802 498	3 354 853	-252 406	-178 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-24 735
Årets resultat före fondförändring	-178 023
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-424 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	196 329
Summa över/underskott	-430 429

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-430 429

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

8

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 342 140	1 341 870
Övriga rörelseintäkter	3	18 503	301
Summa rörelseintäkter		<u>1 360 643</u>	<u>1 342 171</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 023 184	-712 838
Övriga externa kostnader	7	-103 804	-65 284
Personalkostnader	8	-79 295	-73 048
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-226 785	-198 751
Summa rörelsekostnader		<u>-1 433 068</u>	<u>-1 049 921</u>
Rörelseresultat		<u>-72 425</u>	<u>292 250</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 620	-99 561
Summa finansiella poster		<u>-105 598</u>	<u>-99 531</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-178 023</u>	<u>192 719</u>
Årets resultat		<u>-178 023</u>	<u>192 719</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	17 173 541	17 400 326
Summa materiella anläggningstillgångar		17 173 541	17 400 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 300	1 300
Summa anläggningstillgångar		17 174 841	17 401 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 389	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 582	-
Summa kortfristiga fordringar		30 971	1
Kassa och bank	12	920 839	937 104
Summa omsättningstillgångar		951 810	937 105
SUMMA TILLGÅNGAR		18 126 651	18 338 731

5

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 502 403	7 502 403
Underhållsfond		802 498	574 827
Summa bundet eget kapital		<u>8 304 901</u>	<u>8 077 230</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-252 406	-217 454
Årets resultat		-178 023	192 719
Summa fritt eget kapital		<u>-430 429</u>	<u>-24 735</u>
Summa eget kapital		<u>7 874 472</u>	<u>8 052 495</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	9 910 098	9 998 278
Summa långfristiga skulder		<u>9 910 098</u>	<u>9 998 278</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	88 180	88 180
Leverantörsskulder		51 734	42 893
Skatteskulder		2 368	32
Övriga skulder		-9 858	1 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	209 657	155 185
Summa kortfristiga skulder		<u>342 081</u>	<u>287 958</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 126 651</u>	<u>18 338 731</u>

↪

h

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	-72 425	292 250
Avskrivningar	226 785	198 750
	154 360	491 000
Erhållen ränta	22	30
Erlagd ränta	-105 620	-99 561
	48 762	391 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-30 970	14 852
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	54 123	-4 853
	71 915	401 468
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-88 180	-88 180
	-88 180	-88 180
Arets kassaflöde	-16 265	313 288
Likvida medel vid årets början	937 104	623 816
Likvida medel vid årets slut	920 839	937 104

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

§

4

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

20-100 år 

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 339 980	1 339 980
Övriga objekt	2 160	1 890
Summa	1 342 140	1 341 870

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	1 138	-
Övriga intäkter	17 365	301
Summa	18 503	301

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 241
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	990	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	359	7 335
VA & sanitet, installationer	3 980	4 988
Värme, installationer	1 069	-
Ventilation, installationer	17 745	11 879
El, installationer	3 688	-
Hiss	8 333	-
Huskropp	-	1 290
Vattenskador	-	52 538
Klottersanering	-	13 900
Skadedjur	13 413	-
Summa	49 577	93 171

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele/TV/porttelefon, installationer	140 681	-
Huskropp, fönster	55 648	-
Summa	196 329	-

8

4

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	28 077	26 300
Teknisk förvaltning	47 084	-
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	6 465
Städning	15 000	26 818
Besiktningkostnader	43 833	2 216
Snöröjning	108	4 688
Serviceavtal	24 316	32 922
Förbrukningsmaterial	11 493	50
Ei	107 805	80 966
Uppvärmning	330 558	276 583
Vatten och avlopp	58 444	52 638
Avfallshantering	30 844	36 906
Försäkringar	14 889	-
Kabel-TV	10 047	13 248
Internet	54 780	59 867
Summa	777 278	619 667

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-200	1 248
Kostnader för transportmedel	1 582	-
Kontorsmateriel och trycksaker	4 240	-
Tele och post	1 280	2 623
Ekonomisk förvaltning	45 000	28 463
Övriga förvaltningskostnader	9 519	12 803
Revision	32 000	15 938
Bankkostnader	2 032	-
IT-tjänster	1 816	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	4 209
Övriga externa kostnader	6 535	-
Summa	103 804	65 284

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd 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	22 350	15 250
Övriga kostnadsersättningar	-	444
Löner till anställda	43 200	43 200
Summa	65 550	58 894
Sociala avgifter	13 186	11 848
Övriga avgifter enligt lag och avtal	559	-
Pensionskostnader	-	2 306
Summa	79 295	73 048

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	226 785	198 751
Summa	226 785	198 751

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 966 684	20 966 684
-Mark	417 200	417 200
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	21 383 884	21 383 884
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 983 558	-3 784 808
	-3 983 558	-3 784 808
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-226 785	-198 750
	-226 785	-198 750
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 210 343	-3 983 558
 Redovisat värde	17 173 541	17 400 326
 <i>Varav</i>		
Byggnader	16 756 341	16 983 126
Mark	417 200	417 200
 Taxeringsvärden		
Bostäder	38 600 000	38 600 000
Totalt taxeringsvärde	38 600 000	38 600 000
<i>Varav byggnader</i>	23 200 000	23 200 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	28 582	-
	28 582	-

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	-	3 008
Transaktionskonto Handelsbanken	472 083	110 938
Placeringskonto SEB	448 756	823 158
	920 839	937 104

4

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	88 180	88 180
Förfaller 2-5 år från balansdagen	352 720	352 720
Förfaller senare än fem år från balansdagen	9 557 378	9 645 558
	9 998 278	10 086 458

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	9 998 278	10 086 458
Summa	9 998 278	10 086 458

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,00 %	2019-03-28	3 482 718	-	30 000	3 452 718
SEB	0,98 %	2020-11-28	3 551 244	-	29 108	3 522 136
SEB	1,47 %	2021-11-28	3 052 496	-	29 072	3 023 424
			10 086 458	-	88 180	9 998 278

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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	29 898	29 438
Upplupna räntekostnader	2 974	2 144
Förutbetalda intäkter	84 793	123 603
Upplupna revisionsarvoden	16 000	-
Upplupna driftskostnader	75 992	-
	209 657	155 185

4

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	17 135 000	17 135 000
Summa ställda säkerheter	17 135 000	17 135 000

Underskrifter

Malmö, 2019-05-14



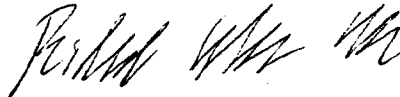
Kaj Falk



Sanja Sheikh



Fredrik Löfgren



Rikard Elowson Ek



Max Monteberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05 -21
Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Göran Johnson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diana, org.nr 716407-2626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Diana för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31).

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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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.

8

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Diana för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31) 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Malmö den 21/5 2019

Ernst & Young AB


Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor


Göran Johnson
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

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

