

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfällighetsföreningen Sydlästen. Föreningens andel är 16 procent. Samfälligheten förvaltar återvinningshusen Soprören-sugen. Gemensamma ytor i Annestad.

##### Styrelsen

Kristian Rönne	Ordförande	
Erik Galneby	Ledamot	Från ordinarie stämma 2018
Fredrik Mattias Kieffer	Ledamot	
Signe Ann-Sofie Mallet	Ledamot	Från ordinarie stämma 2018
Torkil Rönne	Ledamot	
Premila Schön	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Johan Gabrielsson	Ordinarie Extern	Yrev AB
-------------------	------------------	---------

### Valberedning

Ann Charlotte Ekstrand

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-11. Extra stämma med anledning av godkännande av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lästen 2	2006	Malmö
Lästen 3	2006	Malmö

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är gas.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2006 och består av 4 flerbostadshus.

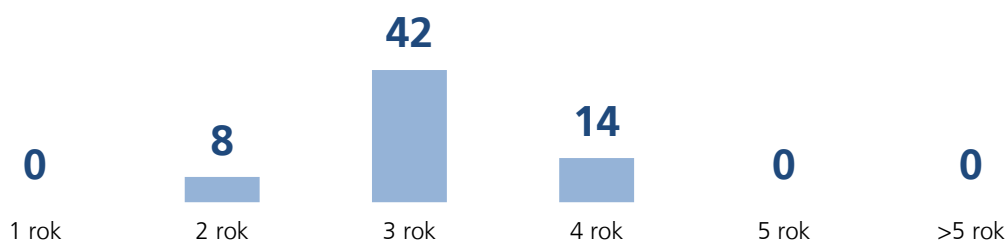
Fastigheternas värdeår är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 237 m<sup>2</sup>, varav 5 487 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 750 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Garage

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fuktskada 2c lägenhet och trapphus.	2018	
OVK mätning	2018 - 2019	Pågående.
Nya styrsel utsug takfläktar	2018	
Nybyggnation av fler lägenhetsförråd i garagen lästen 1&2.Ombyggnad av barnvagnsförråd till lägenhetsförråd lästen 1& 2..	2018 - 2019	Pågående
Utbyte av lås/nycklar till Tags Entréportar/Garage. Underhåll och justering av porttelefoner	2017 - 2018	
Byte av termostater/ relä element alla lägenheter	2017 - 2018	
Underhåll och renovering av träverk fasad	2017 - 2018	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Underhåll och förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El, gas	EON
Vatten och avlopp	VA-syd
Service hissar	Kone
Entrémattor	Formec
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service Fastighet jour	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Portservice	Skåneportar AB

## Föreningens ekonomi

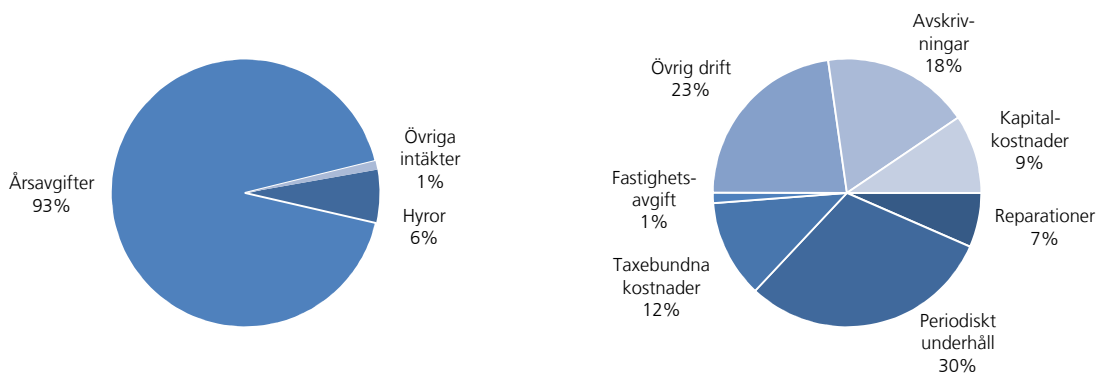
God ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-03-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 994 963</b>	<b>4 842 585</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 891 090	5 188 418
Finansiella intäkter	234	105
Minskning kortfristiga fordringar	30 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	384 897	106 669
	<b>5 306 220</b>	<b>5 295 192</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 735 484	3 705 206
Finansiella kostnader	745 645	813 762
Ökning av materiella anläggningstillgångar	596 875	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	123 842
Minskning av långfristiga skulder	995 003	500 004
	<b>8 073 006</b>	<b>5 142 814</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 228 177</b>	<b>4 994 963</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 766 786</b>	<b>152 378</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har bytt ut nyckellås till Tags på entréportar, mellan garage och trapphus, samt båda garageportar. En del underhåll och justering av porttelefoner gjordes i samband med detta.

Den stora fuktskadan i trappa 2c, lägenhet och trapphus, har avslutats efter en långdragen process.

Styrelsen tog beslut att på outnyttjad plats i garagen bygga nya lägenhetsförråd, lästen 1&2. Barnvagnsförråden i trapphusen byggs om till lägenhetsförråd.

På grund av hög kostnad stoppades de planerade utbyggnaden av garagen till nya cykelförråd på fåglarna av husen. Kostnaden blev för stor i förhållande till användningen och föreningens ekonomi.

Då de nya förråden ersätter gallerförråden i garagen, byggs dessa om till cykelförråd, vilket i sin tur frigör fler parkeringsplatser i båda garagen.

Cykelrensning i garagen utförd.

OVK mätningen som påbörjades 2018 har fördröjts på grund av svårigheter att få tillgång till samtliga lägenheter. Förväntas avslutas under våren 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelse under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	825	892	919	993
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 642	11 823	11 915	12 006
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	18	16	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	99	85	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	25	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	120	130	204	266
Soliditet (%)	60	60	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 991	-712	-175	-198
Nettoomsättning (tkr)	4 839	5 183	5 358	5 730

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 487 m<sup>2</sup> bostäder och 750 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	99 228 000	0	0	99 228 000
Fond för yttre underhåll	1 024 126	596 126	-1 065 250	1 493 250
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>100 252 126</b>	<b>596 126</b>	<b>-1 065 250</b>	<b>100 721 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-660 774	-596 126	353 553	-418 201
Årets resultat	-2 990 953	-2 990 953	711 697	-711 697
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 651 727</b>	<b>-3 587 079</b>	<b>1 065 250</b>	<b>-1 129 898</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>96 600 399</b>	<b>-2 990 953</b>	<b>0</b>	<b>99 591 352</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 990 953
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-64 648
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-596 126
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 651 727</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

1 024 126
<b>-2 627 601</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	Not 2	4 839 160	5 182 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 930	5 862
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 891 090</b>	<b>5 188 418</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-4 880 613	-3 050 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-572 034	-457 905
Personalkostnader	Not 6	-282 838	-196 891
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 401 148	-1 381 252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 136 632</b>	<b>-5 086 458</b>

**RÖRELSERESULTAT****-2 245 542**      **101 960****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		234	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 645	-813 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-745 411</b>	<b>-813 657</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-2 990 953**      **-711 697****ÅRETS RESULTAT****-2 990 953**      **-711 697**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	159 487 265	160 291 538
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>159 487 265</b>	<b>160 291 538</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>159 487 265</b>	<b>160 291 538</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	7 986	14 517
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 325 674	5 115 929
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 333 660</b>	<b>5 130 446</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 333 660</b>	<b>5 130 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>161 820 925</b>	<b>165 421 984</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		99 228 000	99 228 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 024 126	1 493 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 252 126</b>	<b>100 721 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-660 774	-418 201
Årets resultat		-2 990 953	-711 697
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 651 727</b>	<b>-1 129 898</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>96 600 399</b>	<b>99 591 352</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	42 091 647	42 923 314
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 091 647</b>	<b>42 923 314</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 788 325	21 951 661
Leverantörsskulder		542 499	185 066
Skatteskulder		196 328	151 336
Övriga skulder		6 423	60 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	595 304	558 416
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 128 879</b>	<b>22 907 318</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>161 820 925</b>	<b>165 421 984</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	121 år	121 år
Porttelefon	20 år	-

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 528 038	4 896 706
Hyror parkering	33 000	15 050
Hyror garage	278 102	270 800
Öresutjämning	20	0
	<b>4 839 160</b>	<b>5 182 556</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	51 930	5 862
	<b>51 930</b>	<b>5 862</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	2 609	13 633
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 999	7 146
	Snöröjning/sandning	16 524	19 569
	Städning enligt beställning	24 249	0
	Mattvätt/Hyrmattor	16 879	22 028
	OVK Obl. Ventilationskontroll	56 825	0
	Hissbesiktning	8 910	8 591
	Gemensamma utrymmen	23 470	0
	Garage	15 985	0
	Gård	28 714	1 509
	Serviceavtal	143 420	146 041
	Förbrukningsmateriel	0	3 178
	Teleport/hissanläggning	15 850	14 676
	Brandskydd	11 424	19 646
		<b>372 858</b>	<b>256 017</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	-3 150
	Gemensamma utrymmen	0	3 150
	Sophantering/återvinning	2 861	0
	Entré/trapphus	35 481	0
	Lås	33 738	1 740
	VVS	79 427	34 401
	Värmeanläggning/undercentral	64 201	19 725
	Ventilation	65 226	2 916
	Elinstallationer	11 470	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 474	24 494
	Bredband	3 986	1 363
	Hiss	0	42 495
	Tak	0	2 069
	Fasad	0	13 134
	Mark/gård/utemiljö	92 526	5 369
	Garage/parkering	75 670	6 061
	Skador/klotter/skadegörelse	33 355	0
	Vattenskada	4 570	0
		<b>518 984</b>	<b>153 767</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 227 230	0
	Entré/trapphus	0	204 585
	VVS	831 069	75 000
	Ventilation	100 443	0
	Elinstallationer	0	299 678
	Balkonger/altaner	0	30
	Mark/gård/utemiljö	240 863	485 957
		<b>2 399 605</b>	<b>1 065 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	129 777	113 083
	Gas	640 599	616 170
	Vatten	156 919	151 759
		<b>927 295</b>	<b>881 012</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	74 258	72 810
	Självrisk	22 400	0
	Tomträttsavgäld	395 712	395 712
	Samfällighetsavgift	70 632	128 382
		<b>563 002</b>	<b>596 904</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>98 868</b>	<b>97 460</b>

	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 880 613</b>	<b>3 050 409</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	3 982	4 595
	Medlemsinformation	7 241	4 214
	Tele- och datakommunikation	46 500	24 200
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	10 400	4 250
	Hysesförluster	20 000	1
	Övriga förluster	740	2 030
	Revisionsarvode extern revisor	9 578	17 251
	Föreningskostnader	5 034	4 479
	Styrelseomkostnader	3 600	0
	Studieverksamhet	6 000	0
	Förvaltningsarvode	233 513	244 277
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 814
	Administration	5 736	48 147
	Korttidsinventarier	2 740	38 724
	Konsultarvode	198 463	59 924
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
		<b>572 034</b>	<b>457 905</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	223 615	154 610
	Sociala kostnader	59 223	42 281
		<b>282 838</b>	<b>196 891</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 381 252	1 381 252
	Porttelefon	19 896	0
		<b>1 401 148</b>	<b>1 381 252</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	167 438 000	167 438 000
	Nyanskaffningar	596 875	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>168 034 875</b>	<b>167 438 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 146 462	-5 765 210
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 401 148	-1 381 252
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 547 610</b>	<b>-7 146 462</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>159 487 265</b>	<b>160 291 538</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	64 330 000	64 330 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		<b>86 130 000</b>	<b>86 130 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	84 800 000	84 800 000
	Lokaler	1 330 000	1 330 000
		<b>86 130 000</b>	<b>86 130 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	97 497	114 833
	Klientmedel hos SBC	2 228 177	4 994 963
	Inkasso	0	6 133
		<b>2 325 674</b>	<b>5 115 929</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 493 250	1 440 500
	Reservering enligt stadgar	596 126	225 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 065 250	-172 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 024 126</b>	<b>1 493 250</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB 22269771	1,230 %	21 461 657	21 628 325	2019-06-11
SBAB 22269879	1,290 %	20 956 658	21 618 325	2021-04-06
SBAB 22269860	1,020 %	21 461 657	21 628 325	2020-05-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>63 879 972</b>	<b>64 874 975</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 788 325	-21 951 661	
		<b>42 091 647</b>	<b>42 923 314</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 904 957 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	68 210 000	68 210 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	136 500	89 600
Sociala avgifter	42 888	28 152
Ränta	125 539	116 776
Avgifter och hyror	290 377	323 888
	<b>595 304</b>	<b>558 416</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi fortsätter och avslutar påbörjad byggnation av nya lägenhetsförråd i garagen lästen 1 & 2. Cykelparkeringarna i garagen upphör och alla cyklar flyttas till nya cykelförråd i utrymmet, var borttagna galler lägenhetsförråden fanns. Vi frigör fler parkeringsplatser och får bort cyklarna från bilarna.

OVK mätningen som påbörjades i 2018 förväntas slutföras under våren 2019. Svårigheter att få tillgång till alla lägenheter har fördröjt arbetet.

Inga större nya projekt oh renoveringar inplanerade under 2019.

Styrelsens underskrifter

BUNKEFLOSTRAND den 31, 3 2019

Kristian Rönne  
Ordförande

Erik Garneby  
Ledamot

Fredrik Mattias Kieffer  
Ledamot

Signe Ann-Sofie Mallet  
Ledamot

Torkil Rönne  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019

Johan Gabrielsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Bunkeflo 4

Org.nr 769613-9216

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bunkeflo 4 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under

hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bunkeflo 4 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

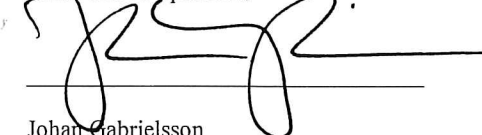
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens

förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad den 29 april 2019



Johan Gabrielsson  
Auktoriserad revisor