

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Focken på Limhamn
Org nr: 7696228985



Dagordning På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Focken på Limhamn får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år framför allt p.g.a. högre kostnader för underhåll och reparationer.

Taxebundna kostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Kostnaden för el och värme har minskat med totalt 72 tkr. Underhållskostnaderna har gått upp då föreningen inte hade några underhåll under 2018. Även kostnaderna för reparationer har ökat. Räntekostnaderna har minskat väsentligt p.g.a. omsatta lån och amorteringar. Totalt har räntekostnaderna gått ner med 377 tkr. Föreningen har lagt om lån för sammanlagt ca 24,7 mkr och med det lyckats sänka snitträntan. Årets kassaflöde är positivt.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 149% till 139%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 252 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 867 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Sally 1. På fastigheten finns 1 byggnader med 87 lägenheter. Byggnaden är uppförda 2013.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt	
	1	24	39	21	2	87

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
82 platser	3 platser

Total bostadsarea	7 227 m ²
Total lokalarea	984 m ²
Total tomtarea	4 793 m ²

Årets taxeringsvärde 217 217 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 364 tkr och planerat underhåll för 237 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 49 089 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 636 tkr.

Rekommenderad fondavsättning enligt underhållsplanen är 1 599 tkr årligen.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	102 594
Huskropp utvändigt	106 791
Markytor	27 875

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Beer	Ordförande	2021
Ingvar Mattsson	Vice ordförande	2021
Anna Sundquist	Sekreterare	2021
Matthias Björk	Kassör	2020
Carl Fredrik Isaksson	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Gustav Blomberg	Suppleant	2020
Sonali Chouhan	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Johnny Forsberg	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Faxheden	2020
Per Sjölin	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 1 % den 1 januari 2019.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 531 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

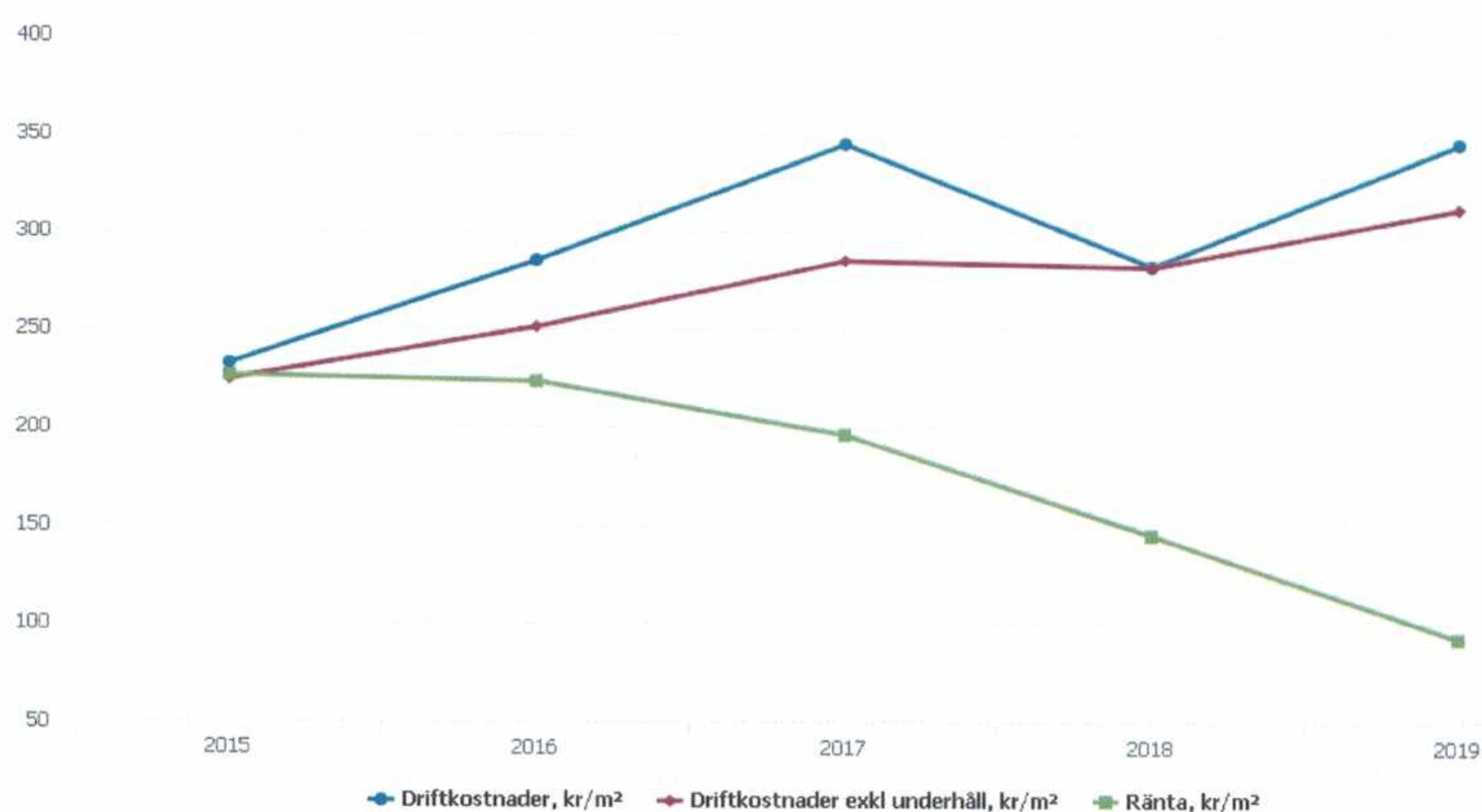
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 292 227 kWh fastighetsel och 608 647 kWh värmeenergi, jämfört med förra året då 302 244 kWh fastighetsel och 697 485 kWh värmeenergi förbrukades.

4

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 752	4 952	5 616	5 461	4 288
Resultat efter finansiella poster	-1 385	-925	-1 281	-626	-839
Årets resultat	-1 385	-925	-1 281	-626	-839
Resultat exklusive avskrivningar	867	1 305	977	1 476	1 419
Balansomslutning	318 710	321 059	322 805	326 478	329 821
Soliditet %	78	78	78	77	77
Likviditet %	139	149	199	216	374
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	531	586	641	638	509
Driftkostnader, kr/m ²	262	282	345	285	232
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	237	282	285	251	224
Ränta, kr/m ²	92	145	196	223	226
Lån, kr/m ²	9 596	9 735	9 867	10 116	10 511



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Driftkostnader, kr/m² och Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²: Skiljer sig i uträkning från tidigare år då det i år räknas på sammanlagda arean av boarea (7 227 m²), lokalarea (984 m²) samt area för trapphus, hiss och entréer (1 310 m²). Sammanlagd area 9 521 m².

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	253 125 000	1 100 000	2 310 326	-5 838 704	-924 654
Disposition enl. årsstämmobeslut				-924 654	924 654
Reservering underhållsfond			1 559 000	-1 559 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-237 259	237 259	
Årets resultat					-1 385 118
Vid årets slut	253 125 000	1 100 000	3 632 067	-8 085 099	-1 385 118

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 763 358
Årets resultat	-1 385 118
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 559 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	237 259
Summa	-9 470 216

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 470 216**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 752 305	4 951 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	335 127	568 294
Summa rörelseintäkter		5 087 432	5 520 046
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 491 732	-2 041 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-950 471	-1 059 066
Personalkostnader	Not 6	-115 017	-86 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 252 017	-2 229 470
Summa rörelsekostnader		-5 809 237	-5 416 220
Rörelseresultat		-721 805	103 827
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 177
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 129	9 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-666 442	-1 044 569
Summa finansiella poster		-663 313	-1 028 481
Resultat efter finansiella poster		-1 385 118	-924 654
Årets resultat		-1 385 118	-924 654

4

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	316 729 959	318 981 976
Summa materiella anläggningstillgångar		316 729 959	318 981 976
Summa anläggningstillgångar		316 729 959	318 981 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	398	125
Övriga fordringar	Not 13	209 715	253 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	101 449	317 765
Summa kortfristiga fordringar		311 562	571 596
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 668 726	1 505 351
Summa kassa och bank		1 668 726	1 505 351
Summa omsättningstillgångar		1 980 288	2 076 947
Summa tillgångar		318 710 246	321 058 923

7

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	254 225 000	254 225 000	
Fond för yttre underhåll	3 632 067	2 310 326	
Summa bundet eget kapital	257 857 067	256 535 326	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 085 098	-5 838 704	
Årets resultat	-1 385 118	-924 654	
Summa fritt eget kapital	-9 470 216	-6 763 358	
Summa eget kapital	248 386 851	249 771 968	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	68 895 546	69 895 546
Summa långfristiga skulder		68 895 546	69 895 546
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	457 000	457 000
Leverantörsskulder	Not 17	216 122	580 702
Skatteskulder	Not 18	32 170	32 340
Övriga skulder	Not 19	560	1 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	721 998	319 727
Summa kortfristiga skulder		1 427 850	1 391 409
Summa eget kapital och skulder		318 710 246	321 058 923

4

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 385 118	-924 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 252 017	2 229 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	866 900	1 304 816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	260 034	-316 835
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	36 441	893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 163 375	988 874
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 000 000	-957 146
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-957 146
Årets kassaflöde	163 375	31 728
Likvidamedel vid årets början	1 505 351	1 473 623
Likvidamedel vid årets slut	1 668 726	1 505 351

4

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 835 476	3 789 883
Årsavgifter, kapital	226 176	442 805
Hyror, garage	486 708	477 164
Hyror, p-platser	10 902	10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 100	-2 700
Elavgifter	195 143	233 800
Summa nettoomsättning	4 752 305	4 951 752

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	312 156	312 156
Övriga avgifter	2 800	0
Övriga ersättningar	16 153	16 840
Fakturerade kostnader	1 500	360
Övriga rörelseintäkter	2 518	238 938
Summa övriga rörelseintäkter	335 127	568 294

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-237 259	0
Reparationer	-364 347	-109 635
Fastighetsskatt	-32 170	-32 340
Försäkringspremier	-75 240	-71 104
Kabel- och digital-TV	-314 600	-314 552
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 681	-17 024
Serviceavtal	-79 984	-20 813
Obligatoriska besiktningar	-19 198	-24 085
Snö- och halkbekämpning	-31 875	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-85 331
Förbrukningsinventarier	-3 782	-5 857
Vatten	-204 283	-191 362
Fastighetsel	-440 614	-464 298
Uppvärmning	-511 626	-559 929
Sophantering och återvinning	-120 038	-118 649
Förvaltningsarvode drift	-31 035	-26 185
Summa driftkostnader	-2 491 732	-2 041 164

↙

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-567 133	-558 000
IT-kostnader	-1 596	-6 108
Arvode, yrkesrevisor	-23 188	-22 456
Övriga förvaltningskostnader	-7 475	-119 467
Kreditupplysningar	-1 125	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 023	-26 834
Representation	-7 625	-8 922
Kontorsmateriel	-1 305	-5 878
Konsultarvoden	-324 452	-292 838
Bankkostnader	-3 550	-4 332
Övriga externa kostnader	0	-14 231
Summa övriga externa kostnader	-950 471	-1 059 066

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Arvode till styrelse och övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-93 000	-69 752
Sociala kostnader	-22 017	-16 768
Summa personalkostnader	-115 017	-86 520

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 252 017	-2 229 470
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 252 017	-2 229 470

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	6 177
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 177

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 439
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	839	2
Övriga ränteintäkter	2 291	7 470
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 129	9 911

4

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-666 442	-1 043 167
Övriga räntekostnader	0	-1 402
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-666 442	-1 044 569

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	270 242 062	270 242 062
Mark	60 000 000	60 000 000
	330 242 062	330 242 062
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	330 242 062	330 242 062

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-11 260 086	-9 030 616
	-11 260 086	-9 030 616

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 252 017	-2 229 470
	-2 252 017	-2 229 470

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 512 103	-11 260 086
Restvärde enligt plan vid årets slut	316 729 959	318 981 976

Varav

Byggnader	256 729 959	258 981 976
Mark	60 000 000	60 000 000

Taxeringsvärden**Totalt taxeringsvärde**

	217 217 000	184 234 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 217 000</i>	<i>128 234 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 000 000</i>	<i>56 000 000</i>

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	398	125
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	398	125

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	209 715	242 055
Andra kortfristiga fordringar	0	11 651
Summa övriga fordringar	209 715	253 706

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 014	75 240
Förutbetalda driftkostnader	24 435	24 375
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	139 500
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	78 650
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 449	317 765

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	677 546	675 855
Transaktionskonto	991 180	829 496
Summa kassa och bank	1 668 726	1 505 351

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	69 352 546	70 352 546
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-457 000	-457 000
Långfristig skuld vid årets slut	68 895 546	69 895 546

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	0,93%	2020-11-28	12 829 246	0	0	12 829 246
SEB	0,65%	2020-12-28	8 089 300	0	0	8 089 300
SEB	0,65%	2020-12-28	8 267 000	0	0	8 267 000
SEB	0,68%	2020-12-28	8 267 000	0	0	8 267 000
SEB	1,00%	2021-11-28	11 900 000	0	0	11 900 000
SEB	0,79%	2022-11-28	10 000 000	0	1 000 000	9 000 000
SEB	1,43%	2022-12-28	11 000 000	0	0	11 000 000
Summa			70 352 546	0	1 000 000	69 352 546,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 457 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 457 000 kr årligen.

↙

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	86 902	580 702
Ej reskontraförda leverantörsskulder	129 220	0
Summa leverantörsskulder	216 122	580 702

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	32 170	32 340
Summa skatteskulder	32 170	32 340

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	400	200
Avräkning hyror och avgifter	160	1 440
Summa övriga skulder	560	1 640

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 256	23 008
Upplupna räntekostnader	16 266	14 180
Upplupna driftskostnader	19 675	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	63 979	0
Upplupna elkostnader	39 693	47 467
Upplupna värmekostnader	78 909	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 813	5 255
Upplupna revisionsarvoden	20 000	21 395
Upplupna styrelsearvoden	91 917	68 355
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-56 287
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	359 490	196 354
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	721 998	319 727

Not Ställda säkerheter

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

76 117 062

76 117 062

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 14/5 2020

Ort och datum

Anders Beer
Ordförande

Ingvar Mattsson




Anna Sundquist



Matthias Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14

Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisorJohnny Forsberg
Föreningsrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

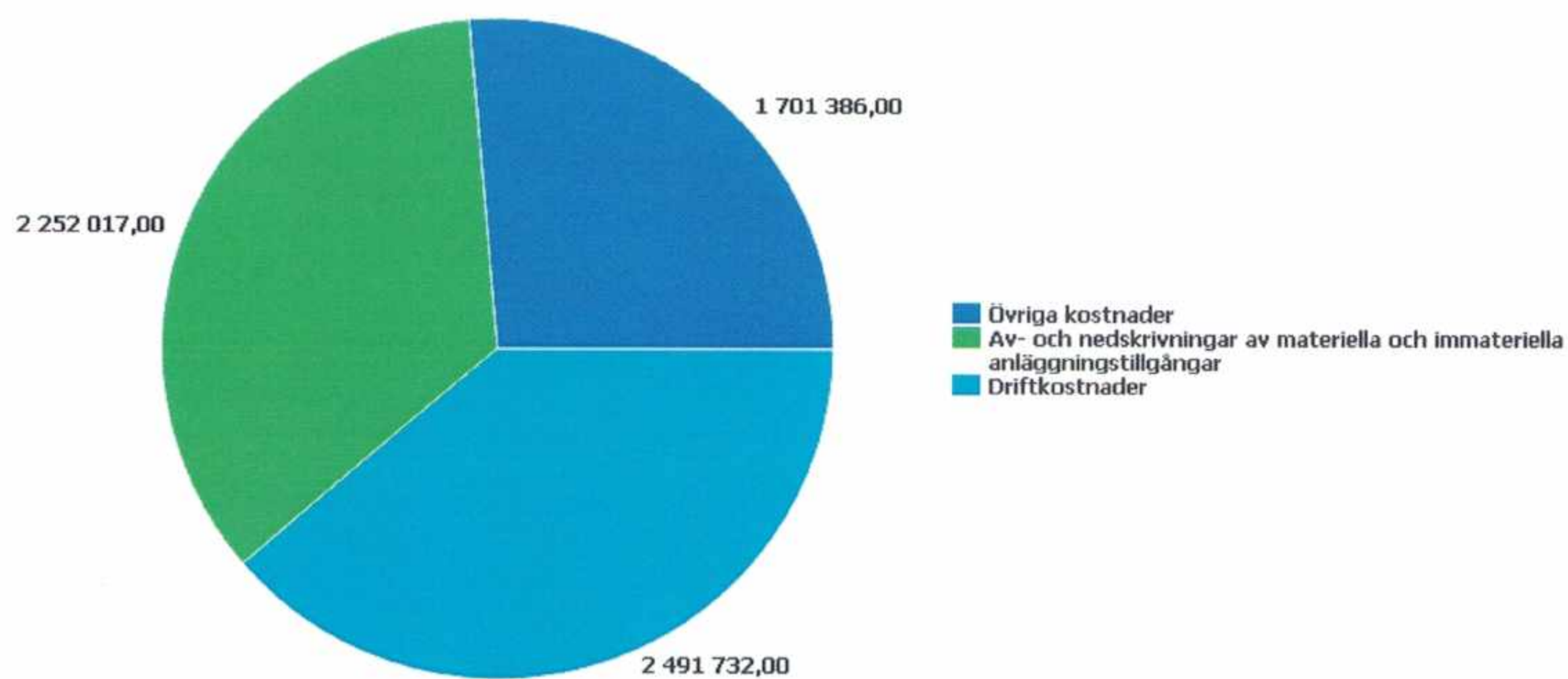
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

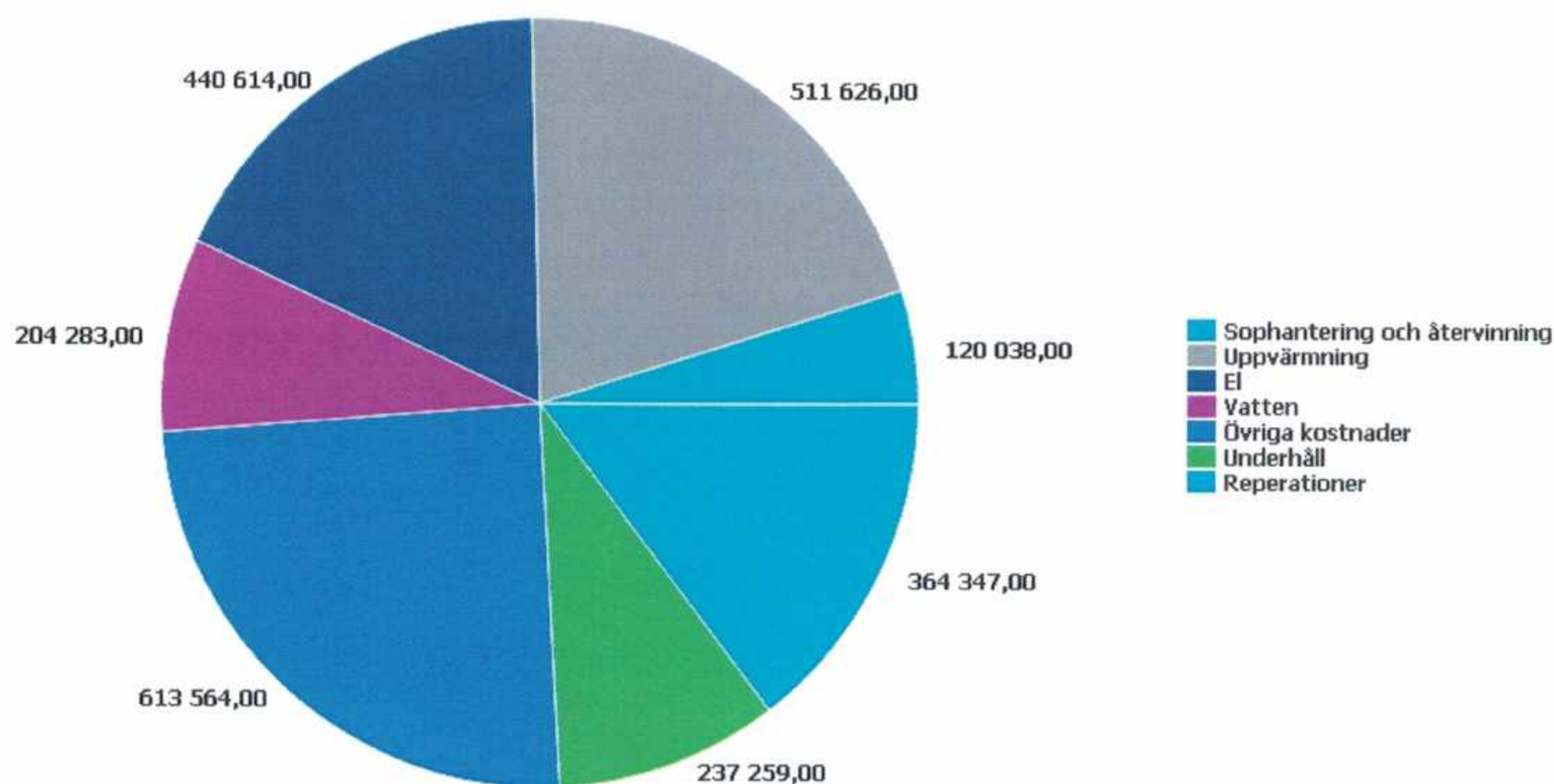
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 491 732	2 041 164
Övriga externa kostnader	950 471	1 059 066
Personalkostnader	87 602	86 520
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 252 017	2 229 470
Finansiella poster	663 313	1 028 481
Summa kostnader	6 445 135	6 444 700



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	13 373	8 048
Systematiskt brandskyddsarbete	25 681	17 024
Serviceavtal	79 984	20 813
Inre skötsel/städ, extra	17 662	18 137
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1 203
Hissbesiktning	19 198	22 883
Snö- och halkbekämpning	31 875	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	28 051	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	12 769	11 665
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	141 130	66 834
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	37 799	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	375	17 283
Rep Installationer köpta tjänster El	23 924	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	101 760	13 853
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	3 125	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	14 256	0
Vattenskador	1 158	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	1 203	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	66 135	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	35 256	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	106 791	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	27 875	0
Fastighetsel	440 614	464 298
Uppvärmning	511 626	559 929
Vatten	204 283	191 362
Sophämtning	120 038	118 649
Fastighetsförsäkring	75 240	71 104
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	314 600	314 552
Övriga fastighetskostnader	0	85 331
Fastighetsskatt	32 170	32 340
Förbrukningsinventarier	0	2 981
Förbrukningsmaterial	3 782	2 876
Summa driftkostnader	2 491 732	2 041 164



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	7 227 kr/kvm	7 227 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	44	44
Fastighetsel	61	64
Fastighetsförsäkring	10	10
Fastighetsskatt	4	4
Förbrukningsmaterial	1	0
Hissbesiktning	3	3
Inre skötsel/städ, extra	2	3
Rep Installationer köpta tjänster El	3	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	14	2
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	5	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	2
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	4	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	20	9
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	2	0
Serviceavtal	11	3
Snö- och halkbekämpning	4	0
Sophämtning	17	16
Systematiskt brandskyddsarbete	4	2
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	9	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	5	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	15	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	4	0
Uppvärmning	71	77
Vatten	28	26
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	2	1
Övriga fastighetskostnader	0	12
Summa driftkostnader	344,78	282,44

Styrelsens ord

Styrelsens större aktiviteter under 2019

2019 har varit ett år där flera stora saker har hänt i vår förening.

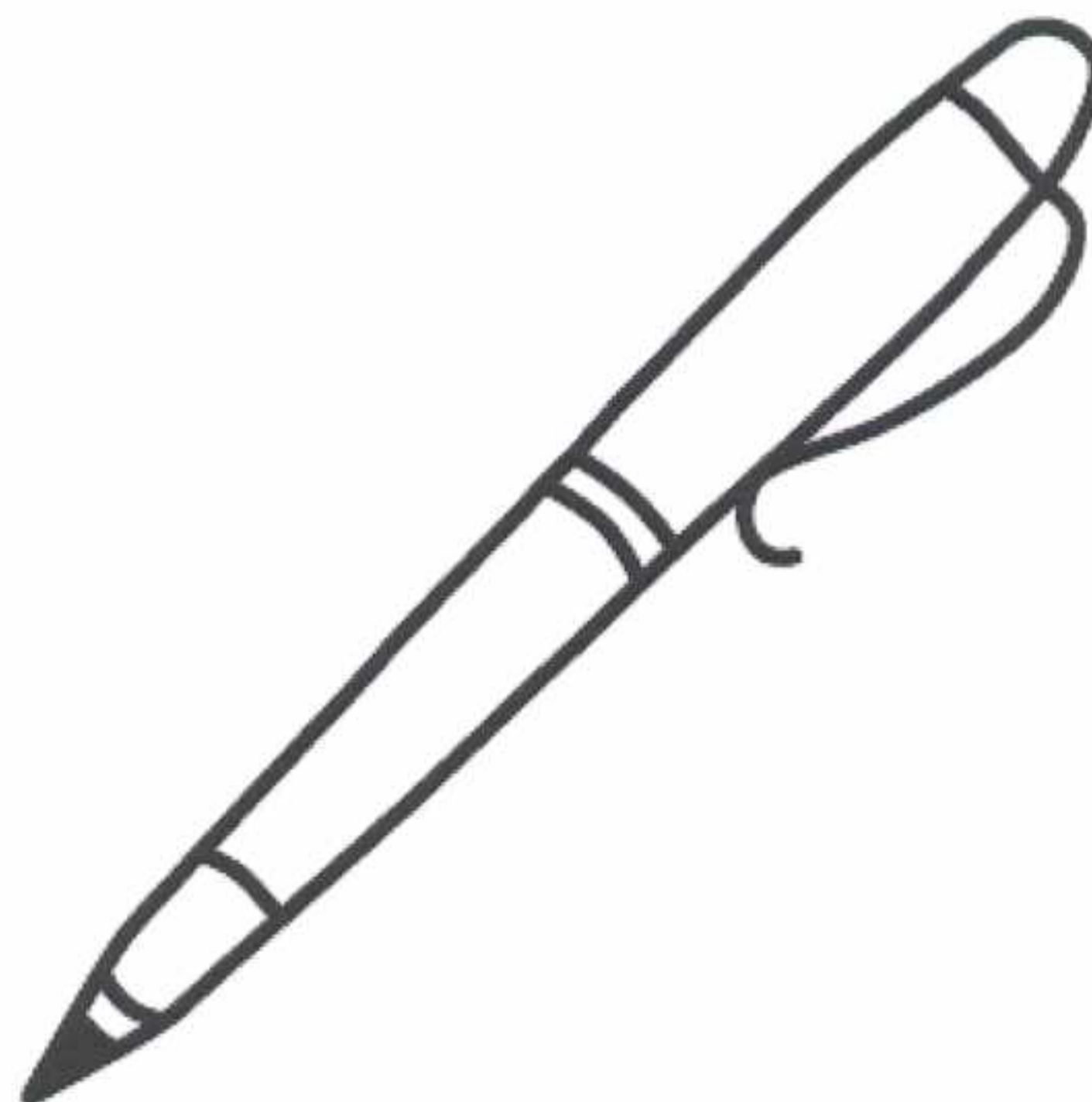
Under våren 2019 åtgärdade Skanska de besiktningsanmärkningar som upptäcktes vid femårs besiktningen i slutet av 2018. Åtgärderna pågick under flera veckor och styrelsen är tacksam för att alla boende ställde upp med tillgängligheten till lägenheterna. I samband med dessa åtgärder utfördes även ett vinterfallsprov för att verifiera att värmesystemet fungerar som det skall.

Föreningen har ett antal serviceavtal med olika leverantörer och dessa avtal har uppdaterats och rapportrutiner har fastställts.

Underhållsplanen går igenom varje år och i höstas var det tid för underhållsspolning av alla köks och badrumsavlopp. Vi passade även på att lufta alla element.

Med Riksbyggen har vi kontinuerliga avstämningsmöten för att ständigt förbättra vårt samarbete kring förvaltningen av vår fastighet. Gäller både teknik och ekonomi.

Styrelsen passar på att tacka för ett gott samarbete med alla boende under 2019.



Brf Focken på Limhamn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Focken på Limhamn i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn, org.nr 769622-8985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn för år 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Focken på Limhamn för år 2019 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 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 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 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 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 14 maj 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Johnny Forsberg
Förtroendevald revisor