

# Bostadsrättsföreningen Olga 8 i Malmö

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Olga 8 i Malmö**  
769609-7083  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

*Handwritten signature and initials*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Olga 8 i Malmö, 769609-7083, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-23 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
Johan Friberg	Ordförande	2020
Mattias Östman	Ledamot	2020
Johanna Thuröe Haward	Ledamot	2020
Björn Tengroth	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Claes Schalling	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Björn Tengroth		2020

#### Firmateckning

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Olga 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 10 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1902. Fastighetens adresser är Sturegatan 20 A-B.

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok
5	4	1

Total tomtarea:	628 kvm
Total bostadsarea:	992 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-29.

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

Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
BusyBee Städfirma	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
Schindlers Hiss AB	Serviceavtal hiss

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 8 481 kr och planerat underhåll för 43 824 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 2015-09-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 154 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 155 kr per kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2019, samt extra föreningsstämma 3 november 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har inga överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelser).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 15 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 15 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.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	621	618	609	609
Resultat efter finansiella poster	-47	-68	-78	-327
Förändring av underhållsfond	110	71	49	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-30	-5	7	-193
Soliditet %	60	59	59	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	598	598	587	587
Driftskostnad, kr / kvm	342	314	289	287
Ränta, kr / kvm	88	101	109	128
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	155	126	126	110
Lån, kr / kvm	4 815	4 936	4 956	4 971
Snittränta (%)	1,82	2,05	2,20	2,58

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the letters "B1" and "F".

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>8 523 875</b>	<b>119 687</b>	<b>-1 249 917</b>	<b>-68 350</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-68 350	68 350
Avsättning till underhållsfond		154 000	-154 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 824	43 824	
Årets resultat				-46 932
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 523 875</b>	<b>229 863</b>	<b>-1 428 443</b>	<b>-46 932</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 318 267
Årets resultat före fondförändring	-46 932
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-154 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 824
Summa över/underskott	-1 475 375

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

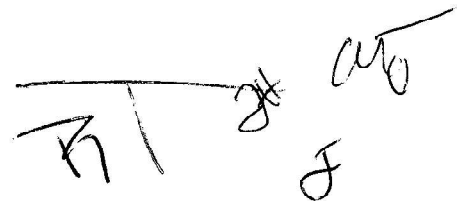
**Att balansera i ny räkning** **-1 475 375**

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

*Handwritten signatures and initials:*  
A large horizontal line with a checkmark-like flourish on the left.  
Below it, several initials and signatures: "JH", "AB", "JF", and a signature that appears to be "C/O".

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	595 368	593 568
Övriga rörelseintäkter	3	25 637	24 790
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>621 005</b>	<b>618 358</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-391 782	-387 418
Övriga externa kostnader	7	-62 299	-64 715
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-126 966	-133 967
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-581 047</b>	<b>-586 100</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>39 958</b>	<b>32 258</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 890	-100 618
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-86 890</b>	<b>-100 608</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-46 932</b>	<b>-68 350</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-46 932</b>	<b>-68 350</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	11 865 756	11 992 722
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		11 865 756	11 992 722
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 865 756	11 992 722
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 690	5 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 337	13 917
Summa kortfristiga fordringar		23 027	19 614
<b>Kassa och bank</b>	11	279 273	325 938
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		302 300	345 552
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 168 056	12 338 274

BA JH 12/10 J



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 523 875	8 523 875
Underhållsfond		229 863	119 687
Summa bundet eget kapital		8 753 738	8 643 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 428 443	-1 249 917
Årets resultat		-46 932	-68 350
Summa fritt eget kapital		-1 475 375	-1 318 267
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 278 363</b>	<b>7 325 295</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	1 833 145	4 876 395
Summa långfristiga skulder		1 833 145	4 876 395
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	2 943 250	20 000
Leverantörsskulder		26 935	48 834
Skatteskulder		577	1 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	85 786	66 572
Summa kortfristiga skulder		3 056 548	136 584
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 168 056</b>	<b>12 338 274</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the initials "JH" and "F".

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	39 958	32 258
Avskrivningar	126 966	133 967
	<b>166 924</b>	<b>166 225</b>
Erhållen ränta	-	10
Erlagd ränta	-86 890	-100 618
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>80 034</b>	<b>65 617</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 414	2 428
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-3 285	-12 545
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>73 335</b>	<b>55 500</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-120 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-46 665</b>	<b>35 500</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>325 938</b>	<b>290 438</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>279 273</b>	<b>325 938</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Handwritten signatures and initials: PM, JH, Mo, J

## 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 10-100 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	593 568	593 568
Övriga objekt	1 800	-
<b>Summa</b>	<b>595 368</b>	<b>593 568</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	21 480	21 480
Överlåtelseavgifter	1 138	1 138
Övriga intäkter	3 019	2 172
<b>Summa</b>	<b>25 637</b>	<b>24 790</b>

PT JH MO  
F

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	688
El, installationer	-	3 750
Hiss	8 481	16 709
<b>Summa</b>	<b>8 481</b>	<b>21 147</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värme, installationer	-	54 313
Huskropp, tak	43 824	-
<b>Summa</b>	<b>43 824</b>	<b>54 313</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	13 770	13 370
Teknisk förvaltning	29 477	35 906
Besiktningkostnader	54 414	3 529
Serviceavtal	3 099	8 476
Förbrukningsmaterial	7 799	2 864
El	37 744	29 796
Uppvärmning	105 373	116 172
Vatten och avlopp	21 452	20 158
Avfallshantering	23 723	22 850
Försäkringar	6 055	5 938
Systematiskt brandskyddsarbete	-	18 184
Kabel-TV	9 964	9 613
Bredband	21 480	21 480
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 128	3 622
<b>Summa</b>	<b>339 477</b>	<b>311 958</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 597	-
Tele och post	570	1 867
Förvaltningskostnader	38 243	46 916
Revision	16 100	15 200
Bankkostnader	588	250
IT-tjänster	501	-
Övriga externa tjänster	-	483
Övriga externa kostnader	700	-
<b>Summa</b>	<b>62 299</b>	<b>64 715</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	126 966	133 967
<b>Summa</b>	<b>126 966</b>	<b>133 967</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 987 205	9 987 205
-Mark	3 094 000	3 094 000
	13 081 205	13 081 205
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>13 081 205</b>	<b>13 081 205</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 088 483	-954 516
	-1 088 483	-954 516
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-126 966	-133 967
	-126 966	-133 967
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 215 449</b>	<b>-1 088 483</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 865 756</b>	<b>11 992 722</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 771 756	8 898 722
Mark	3 094 000	3 094 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	20 000 000	14 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 000 000</b>	<b>14 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	11 200 000	8 800 000

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	17 337	13 917
<b>Summa</b>	<b>17 337</b>	<b>13 917</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	279 273	325 938
<b>Summa</b>	<b>279 273</b>	<b>325 938</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

### Not 12 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 943 250	20 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 833 145	80 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	4 796 395
<b>Summa</b>	<b>4 776 395</b>	<b>4 896 395</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	4 776 395	4 896 395
<b>Summa</b>	<b>4 776 395</b>	<b>4 896 395</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45 %	2024-06-01	1 490 625	-	-100 000	1 390 625
Stadshypotek	1,69 %	2021-06-01	1 378 145	-	-15 000	1 363 145
Stadshypotek	1,64 %	2022-10-30	495 000	-	-5 000	490 000
Stadshypotek	1,69 %	2020-04-30	500 000	-	-	500 000
Stadshypotek	1,68 %	2020-09-30	1 032 625	-	-	1 032 625
<b>Summa</b>			<b>4 896 395</b>	<b>-</b>	<b>-120 000</b>	<b>4 776 395</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 974	6 924
Förutbetalda intäkter	37 498	28 404
Upplupna revisionsarvoden	15 700	15 000
Upplupna driftskostnader	27 614	16 244
<b>Summa</b>	<b>85 786</b>	<b>66 572</b>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a checkmark and several initials.

## Not 15 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 300 000	5 300 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 300 000</b>	<b>5 300 000</b>

## Underskrifter

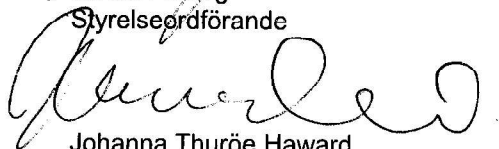
Malmö, 2020 - 05-26



Johan Friberg  
Styrelseordförande



Mattias Östman

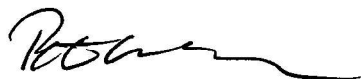


Johanna Thuröe Haward

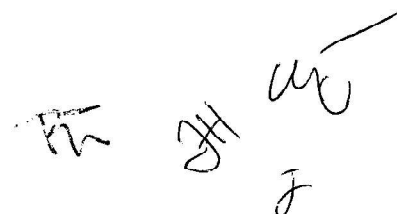


Björn Tengroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 02  
KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Olga 8 i Malmö, org. nr 769609-7083

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olga 8 i Malmö för år 2019. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-13 i detta dokument.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Olga 8 i Malmö 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämehandlingar för räkenskapsåret 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 2/6-20

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

