



Årsredovisning 2019

Bostadsrättsföreningen
Svågertorp 1 i Malmö

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1989. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Dansaren 1 och Danserskan 3, Malmö i vilka man upplåter lägenheter. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har uppdaterats och registrerats hos bolagsverket den 28 augusti 2018.

Föreningens fastigheter som byggdes 1989 består av 4 hus, fördelat på 20 tvåvåningshus och 4 flerfamiljshus. I fastigheterna finns 64 lägenheter. Total bostadsyta är 6280 kvm.

Föreningen äger marken.

I föreningens fastigheter finns 65 garage och 12 gästparkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019. På stämman deltog 32 medlemmar varav röstberättigade var 25. Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Freddy Petersson	Ordförande	i tur att avgå
Claes Westinger	Vice ordförande	vald tom 2020
Göran Rode	Sekreterare	i tur att avgå
Kenth Bengtsson	Ledamot	vald tom 2020
Åke Fredin	Ledamot	i tur att avgå
Glenn Håkansson	Suppleant	i tur att avgå
Lars Lennebo	Suppleant	vald tom 2020
Sören Schriver	Suppleant	vald tom 2020
Joakim Hylén	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten inklusive yttre besiktning.

Revisorer har under året varit revisor från KPMG. Föreningens internrevisor har varit Sven-Arne Hedvall med suppleant Rigmor Nilsson.

Valberedningen har bestått av Åsa Hylén, Anette Pettersson och Anna Laioli valda på ett år.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Örehus AB	Teknisk förvaltning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Telenor	Bredband och IP telefoni
Telenor	TV
ALT Hiss	Hissar
Rangsells	Sophantering
VA Syd	Vatten och sophantering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Ultra Clean	Städning

Företagets säte är Malmö.

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Det första större arbetet under 2019 var spolning av avloppssystemets stick och stammar. Ett arbete som görs regelbundet med några års mellanrum där resultatet blir väldigt få om inga akuta uttryckningar mellan spolningarna.
- Eftersom vår bostadsrättsförening har fortsatt god ekonomi och går med överskott, har styrelsen börjat att diskutera hur man på ett bra sätt kan återföra en del av vinsten till dig som är medlem och delägare i föreningen. Under året har vi arbetat med att se över vilka möjliga lösningar det finns att sänka kostnaden för föreningens gemensamma el men också hur man kan ordna fram en kollektiv anslutning för våra 64 hushåll. Detta skulle spara abonnemangskostanderna för dig, men också ge oss tillsammans ett bra förhandlingsläge vid inköp av gemensam el.
- Kraven på en bostadsrättsförening är stora. Ett sådant är att man som fastighetsägare, vilket vi alla i Svågertorp 1 är tillsammans, ska ha kontroll på underhåll av hus och utemiljö och varje år göra avsättningar för framtida renoveringar. Under 2019 lät styrelsen en konsult göra en helt ny och mindre komplicerad underhållsplan än den tidigare, som gör det enklare att förstå processen.
- Under en del år har styrelsen fått synpunkter på låsningen av våra ytterdörrar trots portkod vilket resulterade i ett nytt system med taggar som installerades under året.
- Under året har föreningen även asfalterat om parkeringsytorna på Henrik Menanders väg 26 och Svågertorpsvägen 49 där asfalten slitits ordentligt.
- Föreningen har under året också tecknat serviceavtal på våra ventilationsaggregat med specialföretaget VEAB, bytt utförare av trappstädning till Ultra Clean, bytt utomhusarmaturer på våra garage till lågförbrukande modeller, titta på vilka möjligheter det finns att byta termostater på våra radiatorer och vilken kostanden skulle bli för att justera hela värmeanläggningen.
- Under året var det 30 år sedan de första svågertorparna flyttade in i föreningens hus. Detta jubileum firades med en stor fest i partytält på gården, med mat och underhållning.
- Styrelsen har beslutat att arvoda följande: Joakim Hylen med ett halvt prisbasbelopp för sitt arbete inför och under jubileumsfesten och med vårt årliga Luciafirande. Bibbi Jeppsson och Bill Johansson delade på ett kvarts prisbasbelopp för sitt arbete med främst alla barnaktiviteter på festen. Kenth Bengtsson arvoderades med ett halvt prisbasbelopp för sitt praktiska arbete för föreningen samt Lars Lennebo med ett kvarts prisbasbelopp för sitt arbete med främst utemiljön men också för allt arbete med registrering av information till porttelefoner och alla taggar.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Belopp (i tusentals kr) som redovisas här är i 2019 års penningvärde.

Byggdel	Utfört	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mark	2016									
Fasader	1989	100								
Balkonger	1989									
Fönster	1989					1694				
Yttertak	1989									
Trapphus	1989							260		
Hissar										
Lägenheter	1989					320	26			
Gemensamh.	1989				20	100	11			196
Installationer	2017	1092	61	64	13	508	13	64	26	64
Totalt		1192	61	64	33	2622	50	324	26	260

Medlemsinformation

Avgifterna har inte höjts under året.

Under året har 5 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 102.

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Styrelsens slutord

Våra fyra hus fungerar fortfarande tillfredställande, trots sina 30 år. Med underhållsplanen som grund, tillsammans med vår ambition att hålla en hög kvalitet på vårt boende, genomför vi olika renoveringar efterhand. En del enligt underhållsplanen, en del där vi känner att det finns samordningsfördelar. Tanken är att vi hela tiden ska ligga i framkanten. Underhåll som måste utföras i panik blir oftast mycket dyrare än planerat underhåll. Vår ekonomi är fortfarande god mycket beroende på fortsatt låga räntor. Under året har vi även konverterat ett av föreningens lån som tidigare hade rörlig ränta till fast.

Med dessa ord vill styrelsen tacka för 2019 och önska den nya styrelsen lycka till i sitt arbete.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 792	4 796	4 792	4 800
Resultat efter finansiella poster	747	760	868	217
Soliditet (%)	45	42	39	37
Balansomslutning	34 962	35 621	36 085	36 331
Kassalikviditet (%)	45	157	167	139
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	628	628	628	628
Behållning yttre fond	5352	4648	3880	3768

Definitioner av nyckeltal

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 220 012	0	4 648 468	5 360 301	760 267
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 600 000		-1 600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-896 672		896 672
Balanseras i ny räkning				56 939	-56 939
Årets resultat					746 552
Belopp vid årets utgång	4 220 012	0	5 351 796	5 417 240	746 552

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 417 240
Årets resultat	<u>746 552</u>
	6 163 792

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	425 000
Upplöst ur yttre fond	-781 726
Balanseras i ny räkning	<u>6 520 518</u>
	6 163 792

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1
Org.nr. 716406-9390

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 791 972	4 796 142
Övriga rörelseintäkter		0	62 822
Summa rörelseintäkter		4 791 972	4 858 964
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-2 939 053	-3 016 092
Övriga externa kostnader	4	-228 544	-77 949
Personalkostnader	5	-195 938	-142 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-461 024	-461 024
Summa rörelsekostnader		-3 824 559	-3 697 098
Rörelseresultat		967 413	1 161 866
Finansiella poster			
Räntekostnader		-220 861	-401 599
Summa finansiella poster		-220 861	-401 599
Resultat efter finansiella poster		746 552	760 267
Resultat före skatt		746 552	760 267
Årets resultat		<u>746 552</u>	<u>760 267</u>

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 220 012	4 220 012
Fond för yttre underhåll		5 351 796	4 648 468
Summa bundet eget kapital		<u>9 571 808</u>	<u>8 868 480</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 417 240	5 360 301
Årets resultat		746 552	760 267
Summa fritt eget kapital		<u>6 163 792</u>	<u>6 120 568</u>

Summa eget kapital

15 735 600 14 989 048

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>16 213 109</u>	<u>19 637 185</u>
Summa långfristiga skulder		16 213 109	19 637 185

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 299 076	280 000
Leverantörsskulder		102 529	297 307
Skatteskulder		40	0
Övriga skulder		80 330	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>531 481</u>	<u>417 136</u>
Summa kortfristiga skulder		3 013 456	994 443

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 962 165 35 620 676

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1
Org.nr. 716406-9390

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		967 413	1 161 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		461 024	461 024
Erlagd ränta		-220 861	-401 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>1 207 576</u>	<u>1 221 291</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		46 721	8 618
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-194 778	175 233
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		194 675	-119 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>1 254 194</u>	<u>1 285 172</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 405 000	-1 280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-1 405 000</u>	<u>-1 280 000</u>
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-150 806	5 172
		1 494 939	1 489 767
Likvida medel vid årets slut		<u>1 344 133</u>	<u>1 494 939</u>

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Procent

Byggnader och mark

1,3%

Garagebyggnation

2,5%

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioden. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 43 år. En ny avskrivningsplan upprättades 2014 med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Separata avskrivningsenheter (komponenter) skrivs av linjärt enligt tidigare framtagna avskrivningsplaner.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 050 tkr.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 943 968	3 943 968
Hyror garage	192 000	192 000
Internetanslutning	126 720	126 720
Uppvärmning	520 848	520 848
Överlåtelseavgifter	5 785	2 274
Pantsättningsavgifter medlem	2 295	4 522
Övriga intäkter	356	5 810
	<hr/> 4 791 972	<hr/> 4 796 142

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Not 3	Drift- Fastighetskostnader	2019-12-31	2018-12-31
	Material i Fastighetsskötsel	23 466	27 531
	Fastighetsskötsel	235 704	229 308
	Snöröjning	0	4 038
	Städning	86 043	97 320
	Ventilationskontroll	0	9 000
	Hissbesiktning	4 064	3 909
	Serviceavtal	51 376	5 866
	El	268 134	252 193
	Uppvärmning	585 771	634 677
	Vatten	147 292	140 355
	Renhållning	66 329	89 166
	Fastighetsförsäkring	68 479	66 975
	Kabel TV	110 747	85 210
	Internetanslutning	110 400	88 320
	Förvaltningskostnad	101 359	94 091
	Fastighetsskatt	88 260	85 568
	Löpande underhåll	209 902	205 893
	Periodiskt underhåll install.	395 926	360 548
	Periodiskt underhåll hus utv.	42 858	261 874
	Periodiskt underhåll markytor	313 375	0
	Periodiskt underhåll gem.utv	29 568	274 250
		<u>2 939 053</u>	<u>3 016 092</u>

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	1 847	1 699
	Konsultarvode	79 426	5 000
	Extern revision KPMG	13 375	13 500
	Övriga externa kostnader	133 896	57 750
		<u>228 544</u>	<u>77 949</u>

Not 5	Personal	2019	2018
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Styrelsearvode	69 750	84 700
	Revisionsarvode	4 650	4 550
	Övriga arvode	90 751	28 700
		<u>165 151</u>	<u>117 950</u>
	Sociala kostnader	30 787	24 083
	Summa styrelse	<u>195 938</u>	<u>142 033</u>
	Föreningen har ingen anställd personal.		

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	51 179 392	51 179 392
	Utgående anskaffningsvärden	51 179 392	51 179 392
	Ingående avskrivningar	-19 919 705	-19 458 681
	Årets avskrivningar	-461 024	-461 024
	Utgående avskrivningar	-20 380 729	-19 919 705
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 796 620	2 796 620
	Redovisat värde	33 595 283	34 056 307

Taxeringsvärden

Mark	18 800 000	14 000 000
Byggnader	51 000 000	41 000 000
	69 800 000	55 000 000

Fastigheten har värdeår 1989.

Bokfört värde byggnad 30 798 663 kronor

Bokfört värde mark 2 796 620 kronor

Summa bokfört värde 33 595 283 kronor

Not 7	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Skattefordran	0	2 520
	Skattekonto	22 749	22 749
		22 749	25 269

Not 8	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
	Konto Swedbank	1 344 133	1 494 939
		1 344 133	1 494 939

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank Hypotek	2653173456	0,816%	2020-09-15	1 519 076	1 519 076
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank Hypotek	2653163788	1,42%	2021-06-23	9 658 109	280 000
Swedbank Hypotek	2653163770	0,73%	2024-08-23	7 335 000	500 000
				18 512 185	2 299 076

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 213 109

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 912 185

Föreningen har ett lån med slutförfallodag under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfallodagen.

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Föreningen har ett lån med slutförfallodag under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfallodagen.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	49 050 000	49 050 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av året fanns ett förslag klart om gemensamt inköp av el för föreningen och alla medlemmar som kommer att presenteras och beslutas om på årsstämman. Styrelsen har även beslutat att undersöka möjligheterna till att asfaltera de två kvarvarande parkeringsytorna, att se över vårt tv-utbud och att byta armaturer i trapphusen.

Malmö 22 april 2020


Freddy Pettersson


Åke Fredin


Claes Westinger



Göran Rode


Kent Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2020

KPMG


Andrea Akesson
Auktoriserad revisor


Sven-Arne Hedvall
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1, org. nr 716406-9390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 tryggt 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, 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 23 april 2020

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor



Sven-Arne Hedvall

Förtroendevald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga typer av intäkter och kostnader. Genom att intäkter och kostnader summeras, visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, i "Årets resultat".

Intäkt

Intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst för den tid inkomsten upparbetats eller intjänats.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel m m som ägs av föreningen vid räkenskapsårets utgång efter inträffade händelser och som förväntas innebära fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år).

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier, att dess ekonomiska livslängd är lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggning, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital är negativt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Skuld

Skuld är förpliktelse som medför utflöde av resurser och beror på inträffade händelser. Skulder är säkra till belopp och tidpunkt. Skulder delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år.)

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Intäkter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana intäkter bokförs som skuld (förutbetalad intäkt) i bokslutet för att intäktsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen t ex taxeringsvärde och anläggningstillgångar.