

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Buketten i Lund

Org nr 769614-0529

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Buketten i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler (dvs. garageplats) åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 13 mars 2006 och nuvarande stadgar registrerades den 11 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2007-2008 på fastigheten Harlösabanan 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Södra vägen 9 E, 223 58 Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	2	97
2	18	971
3	37	3 129
4	19	2 045
5	2	226
	78	6 468

Garage 56 för bil 4 för MC

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-16, varvid 22 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

		Vald till stämman
Agneta Olerup	Ordförande	2020
Lars Nöremark	Vice ordförande	2020
Kristina Asp Tideman	Sekreterare	2020
Allan Jackson	Styrelseledamot	2020
Wanda Martinsson	Styrelseledamot	2020
Karl-Gustav Pehrsson	Styrelsesuppleant	2020
Billy Olsson	Styrelsesuppleant	2020
Vincent Vigonius	Styrelsesuppleant	2020

Av föreningen vald revisor har varit BoRevision i Sverige AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Johnny Nilsson (sammankallande) och Jan Isaksson.

Under året har Allan Jackson och Lars Nöremark varit brand- och säkerhetsansvariga.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen AB	Komfortavtal (el, fjärrvärme och ventilation)
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning och sophämtning
Telia Company	Bredband, kabel-TV och Internet
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Trädgårdstjänst	Trädgårdsskötsel
Garantistäd	Städning av gemensamma utrymmen
Otis	Hissar
Dekra	Inspektion av hissar
SBH-Portservice	Garageport
ABS-Pumpservice	Dräneringspump
SEB	Lån och andra banktjänster
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde) inkl bostadsrättstillägg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda renoveringar och underhåll

Under året har byte skett till LED-belysning i garage, trapphus, källare, miljörum och andra gemensamma utrymmen. Arbetet utfördes av Miljöbelysning. Vidare har bredbandet upgraderats, vilket också har inneburit byte av digitalroutrar och TV-boxar. Stamspolning av samtliga lägenheter har genomförts (i november 2019) av Avloppsjouren. Beslut har fattats om att genomföra rensning av dag- och spillvattenledningar, vilket kommer att göras under första halvåret 2020. Beslut har också fattats om att genomföra OVK, som enligt lag ska göras vart tredje år. OVK genomförs i januari 2020 av OVK-Service.

Under sommaren 2019 genomfördes en upprustning av parksofforna. Samtidigt togs två parksoffor bort och en flyttades.

I början av 2018 upptäcktes vattenläckage på E-husets sydsida. Skanska vidtog åtgärder under 2018 inom ramen för byggförsäkringen, som gällde t.o.m. april 2018. I början av 2019 upptäcktes ett vattenläckage vid ett fönster på sydsidan av E-huset. Skanska-Direkt anlätades för att åtgärda läckaget, som nu har upphört

Underhåll

År	Åtgärd
2008-2015	Besiktningar och efterföljande åtgärder
2010, juni	Byte av TV-boxar
2012, feb	Uppgradering av bredband och byte av routrar
2012, sep	Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK
2012, okt	Avstängningsventiler monterades på köksblandare
2012, dec – 2013, feb	Radonmätning
2013, nov	Energideklaration
2013, dec	Stamspolning av samtliga lägenheter
2014	Stuprör och hängrännor rensades. Silarna på stuprören byttes till självrensande
2014	Inklädning i stål av anslutningen mellan trappan och den övre trädgården
2015, vår	Skanska åtgärdade inflöde av vatten i de utskjutande entréerna 9A och 9F
2015, höst	Byte av TV-boxar och routrar
2016, aug	Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK
2017, okt	Översyn av värmesystemet enligt QTF-metoden. Förundersökningen visade på höga halter av syre och föroreningar (främst magnetit), varför avgasning och rensning genomfördes. Utrustning för regelbunden avgasning värmesystemet monterades.
2018, jan-maj	

43

2018	Skanska vidtog åtgärder avseende inläckage på E-husets sydsida
2018, okt	Ny kallmangel anskaffades
2019, vår	Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen
2019, vår	Skanska-Direkt åtgärdade ett inläckage vid ett fönster på E-husets sydsida
2019, aug	Uppgradering av bredband, byte av digitalroutrar och TV-boxar
2019, nov	Stamspolning av samtliga lägenheter
2020, jan	Obligatorisk Ventilationskontroll

Kommande underhåll och andra insatser

År	Åtgärd
2020	Rengöring av taklistor. Rensning av hängrännor och stuprör.
2022	OVK och rensning av ventilationsanläggning
2022-23	Energideklaration inkl. radonmätning
2023	Portautomatik (hus H), kodsyste, kodlös och tagglåsare, passagesystem
2022-2025	Byte av torktumlare, torkskåp och tvättmaskin
2023	Betongfasader, strykning, samtliga hus
2024	Stamspolning och rensning av dagvattenledningar
2025	OVK och rensning av ventilationsanläggning
2026	Avgasare värmesystem, reglerventiler, termostatventiler (alla lägenheter)
2028	Betongtrappor utomhus (mellan G- och H-husen, källartrappa E-huset)
	Avstängningsventiler för vatten (alla lägenheter)
	Mjukfogar (hus E-H).
	Entréer och trapphus målning (hus E-H).
	Skärmtak av härdat glas (hus H).
	Garage målning.

De riktigt stora åtgärderna för underhåll och investeringar (t.ex. ytterväggar, tak, fönster, garage) bli aktuella först om 20-40 år (2038-2058), men de kommer att innebära avsevärda investeringskostnader. Underhåll förutsätter enligt stadgarna avsättning till en underhållsfond (fond yttre underhåll). Underhållsfonden redovisas i balansräkningen som bundet eget kapital. Det finns således inga bankmedel (bland tillgångar) som kallas underhållsfond. Det framtida behovet av underhåll och investeringar kommer därför att behöva finansieras genom lån. För att skapa utrymme för dessa lån är det viktigt att amortera på dagens lån, så att lån och räntekostnader inte blir betungande i framtiden.

Ekonomi

Ett lån hos SEB på 20 milj kronor har omförhandlats i september 2019, samtidigt gjordes en amortering på 1 milj kr. Lånet uppgår nu till 19 milj kr med en ränta på 0,52% (tidigare 0,80%) och löper på 3 år.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 710 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 1,5% och styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 1% och garageplats för bil med 50 kr/månad samt för garageplats för MC med 25 kr/mån från 2020-01-01.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	115
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	115

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 053	4 912	4 872	4 828
Resultat efter finansiella poster, tkr	522	560	814	583
Eget kapital, tkr	168 853	167 771	168 331	166 957
Taxeringsvärde, tkr	143 431	138 069	138 069	138 069
-varav byggnad, tkr	94 726	92 754	92 754	92 754
Soliditet	78%	77%	77%	76%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	709	706	706	699
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	7 151	7 491	7 677	7 862
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	71	69	58	99
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	32%	35%	36%	37%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	130	130	108	50
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	53	22	0	6
Avskrivning/m ² byggnadsyta	230	230	230	230

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 054 000	4 297 558	419 403	560 166	168 331 127
Balanseras i ny räkning			560 166	-560 166	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		844 000	-844 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-341 591	341 591		0
Årets resultat				522 361	522 361
Belopp vid årets utgång	163 054 000	4 799 967	477 160	522 361	168 853 488

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	979 569
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-844 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	341 591
Årets resultat	522 361
Summa till stämmans förfogande	999 521

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	999 521
-------------------------	----------------

Resultaträkning	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	5 052 516		4 912 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 886		10 950
Summa rörelseintäkter		5 105 402		4 923 082
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 369 606		-2 135 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 911		-98 050
Personalkostnader och arvode	Not 6	-199 343		-184 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 488 076		-1 488 076
Summa rörelsekostnader		-4 115 937		-3 906 219
Rörelseresultat		989 465		1 016 864
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0		237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 105		-456 935
Summa finansiella poster		-467 105		-456 698
Resultat efter finansiella poster		522 361		560 166
Resultat före skatt		522 361		560 166
Årets resultat		522 361		560 166

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>213 212 209</u>	<u>214 700 285</u>
	213 212 209	214 700 285

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>213 212 209</u>	<u>214 700 285</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 2 503

Övriga fordringar

Not 8 785 13 782

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 201 392 112 074*Summa kortfristiga fordringar*

202 177 128 359

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 10 2 374 895 2 593 792*Summa kassa och bank*

2 374 895 2 593 792

Summa omsättningstillgångar

<u>2 577 072</u>	<u>2 722 151</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>215 789 281</u>	<u>217 422 436</u>
--------------------	--------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	163 054 000	163 054 000
Fond för yttre underhåll	4 799 967	4 297 558
Summa bundet eget kapital	167 853 967	167 351 558

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	477 160	419 403
Årets resultat	522 361	560 166
Summa fritt eget kapital	999 521	979 569

Summa eget kapital

	168 853 488	168 331 127
--	--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	18 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	15 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	28 254 000	33 454 000
Leverantörsskulder		208 629	114 804
Skatteskulder		60 868	54 128
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	550	15 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	411 746	452 544
Summa kortfristiga skulder		28 935 793	34 091 309

Summa skulder

	46 935 793	49 091 309
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	215 789 281	217 422 436
--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	989 465	1 016 864
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 488 076	1 488 076
	2 477 541	2 504 940
Erhållen ränta	0	237
Erlagd ränta	-468 480	-455 770
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 009 062</u>	<u>2 049 407</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 818	2 937
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	45 859	84 658
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 981 102</u>	<u>2 137 002</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 200 000</u>	<u>-1 200 000</u>
Årets kassaflöde	-218 898	937 002
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 593 792	1 656 790
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	2 374 895	2 593 792
	<u>-218 898</u>	<u>937 002</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 108 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019. Då föreningens byggnader har värdeår 2008 betalar man full skatt från 2019.

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 placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 637 584 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 592 040	4 569 312
	Hysesintäkt garage och bilplatser*	453 057	321 341
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 465	9 419
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 954	12 060
		5 052 516	4 912 132

* Innehåller 84 832 kr avseende kv 4 2018 från Q-park

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	För högt uppbokad skatt föregående år	52 186	0
	Övrigt	700	10 950
		52 886	10 950

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-66 973	-176 544
	Uppvärmning*	-825 952	-786 820
	Vatten	-161 142	-156 019
	Renhållning	-82 639	-81 927
	TV, bredband, iptelefoni	-238 043	-241 707
	Hissar serviceavtal & besiktning	-17 860	0
	Förvaltningskostnader	-422 615	-342 368
	Försäkringar	-50 298	-49 827
	Fastighetsskatt**	-161 716	-154 937
	Periodiskt underhåll	-341 591	-144 303
	Övriga driftskostnader	-778	-1 124
		-2 369 606	-2 135 575
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Byte armaturer	-291 546	0
	Underhållspolning	-50 045	0
	Underhåll övrigt	0	-144 303
		-341 591	-144 303

*Uppvärmning, el och ventilation (Komfortavtal med Krafringen)

** Statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift ingår

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 763	-9 150
	Övriga förvaltningskostnader	-12 602	-63 190
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 984	-23 348
	Föreningsverksamhet	0	-1 200
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 118
	Konsulter	-14 975	-45
	Förbrukningsinventarier	-7 587	0
		-58 911	-98 050

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-156 800	-153 200
	Övriga arvoden	-12 000	0
	Sociala avgifter	-30 543	-31 318
		-199 343	-184 518
	Föreningen har inga anställda		

Not 7 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 336 083	170 336 083
Ingående anskaffningsvärde mark	52 500 000	52 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 836 083	222 836 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 135 798	-6 647 722
Årets avskrivningar byggnader	-1 488 076	-1 488 076
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 623 874	-8 135 798

Utgående redovisat värde

213 212 209 214 700 285

Redovisade värden byggnader	160 712 209	162 200 285
Redovisade värden mark	52 500 000	52 500 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	2008	93 000 000	45 000 000	138 000 000	133 000 000
Lokaler (garage)	2008	1 726 000	3 705 000	5 431 000	5 069 000
		94 726 000	48 705 000	143 431 000	138 069 000

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	785	13 782
	785	13 782

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	12 665	12 305
Förutbetalad kabel-TV och bredband	41 297	34 438
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 430	65 331
	201 392	112 074

Not 10 Kassa och bank

SEB	2 374 895	2 593 792
	2 374 895	2 593 792

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,52%	2022-09-28	19 000 000	1 000 000
SEB	1,26%	2020-09-28	15 000 000	0
SEB	0,98%	2020-03-28	12 254 000	1 200 000
			46 254 000	2 200 000

Kortfristig del av långa lån	28 254 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	18 000 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,92%
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	59 879 000	59 879 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	59 879 000	59 879 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	0	15 833
Avtalsplacerade betalningar	550	0
	<u>550</u>	<u>15 833</u>

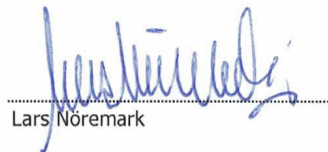
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	10 263
Upplupna räntekostnader	13 216	14 591
Upplupen revision	9 800	7 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	376 230	371 159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	48 931
	<u>411 746</u>	<u>452 544</u>

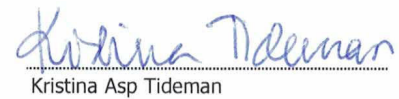
Lund 2020- 05 - 26




.....
Agneta Ölerup



.....
Lars Nöremark



.....
Kristina Asp Tideman



.....
Allan Jackson



.....
Wanda Martinsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 5 - 29



.....
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Buketten i Lund, org.nr. 769614-0529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Buketten i Lund för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor är inte vid namn vald av stämman.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Buketten i Lund för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

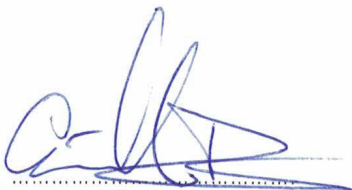
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29/5-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor