

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Domherren 3

Org.nr. 769608-5922

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10
- underskrifter	13

CA
M H G
LW JC

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Rapphönan 8 i Lund. Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-20 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Lund.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Robert Karlsson *	Ledamot	Ordförande (-31/10)
Ylva Gårdemark	Ledamot	Vice ordförande (-30/11), Kassör (1/12-)
Ulrika Axwik *	Ledamot	Kassör (-30/11)
Jan Paulsson	Ledamot	Sekreterare
Leif Ingvarsson	Ledamot	Även vicevärd/vaktmästare
Emi Johansson	Ledamot	Ordförande (1/11-)
Oliver Andersson	Ledamot	
Patrik Persson	Suppleant	
Linnea Bokelund	Suppleant	

* Robert Karlsson lämnade sin post under året på grund av flytt och ersattes av Emi Johansson. Ulrika Axwik lämnade sin post på egen begäran under året och ersattes av Ylva Gårdemark.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Oliver Andersson, Leif Ingvarsson och Emi Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden och 1 ordinarie föreningsstämma (2019-05-21).

Revisor har under året varit från KPMG AB. Föreningens internrevisor har varit Louise Hauzenberger men under året ersattes av Åsa Erlandsson.

Valberedning har varit Andreas Pehrsson Wollarz och Emelie Wollarz.

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1964 och består av ett flerbostadshus i fem våningar med hiss samt källare. Arkitekt Bent Jørgen Jørgensen. Fastighetens värdeår är 1964. Byggnadens totala boyta är 2 955 kvadratmeter varav 2 916 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 39 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt varav 10 stycken med två rum och kök (60-71 kvm) och 30 stycken med tre rum och kök (73-83 kvm). Inga hyresrätter sedan 2015. Det finns en gemensamhetslokal (39 kvm) som hyrs ut till medlemmar (övernattning, gäster) och används som möteslokal för styrelsemöten och öppet hus. Styrelsen har som målsättning att hitta aktörer som är intresserade av att hyra lokal på dags- eller timbasis.

Gemensam trädgård på södersida. 24 parkeringsplatser på norrsida. Miljöhus för sopsortering ute vid parkeringen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Byggnadsmaterial: stomme i betong, tegelfasad, yttertak i papp. Individuell vattenavstängning för kök och badrum till alla lägenheter sedan 2014.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CA", "M", "G", "LW", and "JC".

Brf Domherren 3

Org.nr. 769608-5922

Föreningen har avtal eller engagemang med nedanstående företag

Avtalstyp	Leverantör
Akut jour/Fastighetsservice	G4S Security Services AB
Bank	Nordea
Bredband fiber	Perpektiv Bredband AB
Digitalt styrelserum	Bostyret AB
Ekonomisk förvaltning	Örehus fastighetsförvaltning AB
Elarbete	MPEL AB
El - Förbrukning	E.ON Sverige AB
El - Nät	Kraftringen Nät AB
Fjärrvärme	Kraftringen Nät AB
Fastighetsförsäkring	Dina försäkringar(-2019)/Länsförsäkringar (2020-)
Hemsida/Domännamn	Binero AB
Hissinspektion	Inspecta Sweden AB
Hissreparation	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Nycklar	Carlbergs Lås AB
Postboxar	Dinbox
Projektleddning/upphandling	HSB Skåne
Besiktning	Råköll AB
Sanering	Ocab
Sophämtning	Lunds Renhållningsverk
Snöskottning	Johan Larsson & Son AB
Städning	ClockRent Städ
Tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Vatten/Avlopp	VA SYD
Vicevärd/Vaktmästare	Leif Ingvarsson

I fastigheten bedrivs följande verksamheter

Antennhyra, Telenor (Vodafone)
Antennhyra, Hi3G Access AB

Underhållsplan

Vi tecknade ett avtal med HSB Skåne januari 2019 för en löpande underhållsplan (löptid 3 år). Planen kommer att uppdateras varje år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att tvisten slutreglerats och att vi fått en ny underhållsplan från HSB, påbörjade styrelsen ett nytt projekt: byte av hiss. Det har funnits ett stort intresse bland medlemmarna av hissbyte samt öppning av hissutgång på markplanet, särskilt utifrån tillgänglighetsperspektiv. Efter hissbytet stannar hissen även på markplanet det blir mycket lättare att ta sig in och ut från huset. Hissbytet påbörjas i maj 2020.

Vid slutet av 2019 upptäcktes några skador på norrsidans fasad. Styrelsen har anlitat HSB för att utreda skadans omfattning i februari 2020. Vi ska justera vår underhållsplan när vi har fått analysresultat och rekommendation för åtgärder. Föreningen bytte fastighetsförsäkring till Länsförsäkringar vid årsskiftet 2019/2020. Den är en gruppörsäkring via vår ekonomiska förvaltare Örehus, och vi har fått bättre villkor till lägre pris.

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Hissbyte	2020	Byggstart preliminärt v. 22.
OVK (kontroll av ventilation)	2020	Planerad under våren
Asfaltering av föreningens p-platser	(2021)	Kan förskjutas beroende på fasadens tillstånd

OA
yh
G
LW
JC

Brf Domherren 3

Org.nr. 769608-5922

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

2-års-besiktning fönster- och dörrbyte

2019

Årets stora överskott beror på att tvisten med Saneringscompagniet avslutades under 2019 och de 581 tkr som var kostnadsförda 2018 har återförts i detta bokslut. Under tiden vi avvaktade tvisten utförde vår grannförening asfaltering.

Väsentliga händelser under tidigare år och utförda underhållsarbeten

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Relining Dagvattenstammar på tak	2018	
Fönster- och Dörrbyte	2018	
Slutbesiktning balkonger	2018	
Byte av ytterdörrar och fönster	2017	Fönster i kök och sovrum vån 2-5
Byte av dörrar i loftgångar	2017	
Omfogning av husets sydsida	2017	
Renovering och utbyggnad av husets balkonger 2017		
Installation av postboxar i fastigheten	2017	
Radonmätning	2016	Radonmätning klar. Värden lång under gränsvärdet.
Byte av belysning i trapphus och allmänna utrymmen (loftgångar, källare och ytterbelysning). Extra eluttag utomhus installerade, med timerfunktion.	2015	LED belysning (energislårelse) och rörelsedetektorer. Skymningsrelä utomhus och grundbelysning i i trapphus. Även kablar från armatur till första kopplingsdosa har bytts.
Byte av balkongfönster i markplan	2015	
Tak över entrédörrarna i markplan	2015	
Omskrivning av föreningens lån enligt följande:	2015	Offertförfrågan till fem banker.
Lån 1: Från 1.86% ränta till 0.72% (bundet 2 år)		
Lån 2: Från 1.86% ränta till 0.61% vid tillfället (rörligt)		
Lån 3: Från 1.86% ränta till 0.61% vid tillfället (rörligt)		
Kostnadskalkyl och lösningsförslag för hissbyte	2015	Riskminimering. Vi vill ha en plan redo att agera på om något större fel skulle inträffa med hissen.
Ny OVK (kontroll av ventilation)	2014	
Relining av avlopp och stammar samt byte av tappvattenledningar. Individuell vattenavstängning för kök och badrum till alla lägenheter.	2013-2014	
Renovering av badrum i hyreslägenheter och källare	2014	
Alla hyreslägenheter sålda (3 stycken)	2014	
Byte av ytterdörrar för lägenheter som har egen ingång	2013	Den nya dörrarna har gjorts i samma stil som de gamla för att fasaden ska behålla sin ursprungliga karaktär
Uppfört miljöhus med solceller för belysning	2012	
Ljudisolering av källarlokalen	2012	Ett ljudisolerande innertak har monterats i gemensamhetslokalen för att minimera störningar
Trappor bottenvåning	2011-2012	Trapporna till lägenheterna på bottenplan
Utbyte av ventilationsanläggning	2010	Frånluftsfläkt
Ny värmepump	2010	
Utsatta fönster byttes	2009-2010	2009 byttes hörnlägenheternas fönster ut. 2010 byttes marklägenheternas fönster ut
Plattsättning vid marklägenheter	2009	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JP", "G", "JE", and others.

Brf Domherren 3

Org.nr. 769608-5922

Plattsättning vid marklägenheter	2009	
Renovering av loftgångar	2008-2012	
Byggnad av plank vid parkeringsplats	2008	
Målning av loftgångar	2006	Väggar och tak
Målning av balkong invändigt och utvändigt	2006	
Entrédörrar	2006	Entrédörrar på fram- och baksida byttes ut, samt till cykelrum och trädgårdsrum
dörrar		
Anläggning av trädgård	2006	
Anläggning av bredband	2006	
Renovering av trappor mot lägenhetsentréer	2005	
Renovering av tvättstugor	2004	Byte av maskiner i tvätt- och torkrum, samt kakel, klinker och belysningen i tvättstugor
Renovering av tak	2003	
Nya fönster i vardagsrum och nya balkongdörrar	2002	

Medlemsinformation

Historik vad gäller avgitshöjningar enligt styrelsebeslut:

2020-01-01	höjning 2%
2019-01-01	höjning 2%
2018-01-01	höjning 2%
2017-01-01	höjning 5%
2016-01-01	höjning 5%
2015-01-01	höjning 5%
2014-01-01	höjning 7%
2013-01-01	höjning 2%

Antalet medlemmar i föreningen är 53 (52). Av föreningens medlemslägenheter har 5 (6) överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Siffror inom parantes avser föregående år.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 460	2 408	2 386	2 259
Resultat efter finansiella poster	886	-639	-473	449
Soliditet (%)	61	57	58	67
Balansomslutning	31 298	31 492	32 529	28 872
Kassalikviditet (%)	17	78	115	649,89
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	776	761	747	711
Behållning fond för yttre underhåll	970	845	1 573	1 258
Belåning/kvm	4043	4 206	4 427	3 179

Definitioner av nyckeltal, se noter

yh dr Al
OA G
LW JE

Brf Domherren 3

Org.nr. 769608-5922

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 714 086	1 624 599	845 234	-1 452 997	-638 802
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma				-638 802	638 802
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			450 000	-450 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-325 221	325 221	
Årets resultat					885 960
Belopp vid årets utgång	17 714 086	1 624 599	970 013	-2 216 578	885 960

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 216 577
Årets resultat	885 960
	<u>-1 330 617</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	450 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-485 825
Balanseras i ny räkning	<u>-1 294 792</u>
	-1 330 617

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

CA 4h pp
Linn G
97E

Brf Domherren 3

Org.nr. 769608-5922

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 459 531	2 408 367
Övriga rörelseintäkter		<u>223 245</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		2 682 776	2 408 367
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-764 758	-1 867 044
Övriga externa kostnader	4	-105 537	-270 848
Personalkostnader	5	-205 546	-204 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-595 416</u>	<u>-596 113</u>
Summa rörelsekostnader		-1 671 257	-2 938 556
Rörelseresultat		1 011 519	-530 189
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-125 559</u>	<u>-108 613</u>
Summa finansiella poster		-125 559	-108 613
Resultat efter finansiella poster		885 960	-638 802
Resultat före skatt		885 960	-638 802
Årets resultat		<u>885 960</u>	<u>-638 802</u>

GA 44 för M
LW
S
E

Brf Domherren 3

Org.nr. 769608-5922

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31**2018-12-31**

6

29 767 525

30 362 941

7

0

0

29 767 525

30 362 941

29 767 525

30 362 941

8

5 591

9 065

23 530

61 136

29 121

70 201

9

1 501 620

1 059 344

1 501 620

1 059 344

1 530 741

1 129 545

31 298 266**31 492 486**

GA JP AL
YH G
LW JE

Brf Domherren 3

Org.nr. 769608-5922

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	17 714 086	17 714 086
Upplåtelseavgifter	1 624 599	1 624 599
Fond för yttre underhåll	970 013	845 234
Summa bundet eget kapital	20 308 698	20 183 919

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 216 577	-1 452 997
Årets resultat	885 960	-638 801
Summa fritt eget kapital	-1 330 617	-2 091 798

Summa eget kapital

18 978 081 18 092 121

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10 3 160 000	11 949 000
Summa långfristiga skulder	3 160 000	11 949 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10 8 789 000	480 000
Leverantörsskulder	96 085	753 221
Skatteskulder	740	14 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274 360	203 924
Summa kortfristiga skulder	9 160 185	1 451 365

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 298 266 31 492 486

pp Å
GA yk G
LW JE

Brf Domherren 3

Org.nr. 769608-5922

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.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Värmeanläggning	25 år
Miljöhus	10 år
Balkonger	40 år
Taggsystem	10 år

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgift bostäder	2 264 736	2 220 468
Internetanslutning	47 360	44 160
Hyror p-platser	62 975	61 599
Hyror övrigt, antennhyra	73 727	72 372
Pantsättning, överlåtelse	4 826	8 160
Övriga intäkter	5 907	1 608
	<u>2 459 531</u>	<u>2 408 367</u>

Not 3 Drift- Fastighetskostnader	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning	47 012	49 599
Bevakningskostnader	4 516	0
Drifts- och serviceavtal	1 275	4 013
Hissbesiktning	1 786	1 721
Löpande underhåll	47 177	120 194
El	72 491	60 216
Uppvärmning	340 411	348 614
Vatten	62 585	59 028
Renhållning	46 297	48 992
Fastighetsförsäkring	39 878	38 731
Kabel TV	52 440	51 366
Internetanslutning	39 739	47 659
Förvaltningskostnad	64 992	61 464
Fastighetsskatt *	40 000	68 560
Periodiskt underhåll	35 825	0
Periodiskt underhåll relining	0	130 506
Periodiskt underhåll utv underhåll	450 000	194 715
Twist Sanerings Compagniet	<u>-581 666</u>	<u>581 666</u>
	764 758	1 867 044

* Justerad periodisering av fastighetsskatt 2019. 2018 års kostnad är 53 480 kr och 2019 års kostnad är 55 080 kr.

CA 4h 10 M
G
LNU
DE

Brf Domherren 3

Org.nr. 769608-5922

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	4 167	1 886
	Kontorsmaterial o porto	0	3 494
	Revisionsarvode	14 625	13 375
	Konsultarvode	17 354	26 869
	Övriga kostnader	34 388	27 830
	Advokatkostnader	35 003	197 394
		105 537	270 848
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantal anställda män	0,50	0,50
		0,50	0,50
	Föreningen har en timanställd vicevärd		
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Styrelsearvode enl stämmobeslut	69 750	68 250
		69 750	68 250
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	101 699	98 196
	Bilersättning	1 500	1 800
		103 199	99 996
	Sociala kostnader	32 597	36 305
	Summa styrelse och övriga	205 546	204 551

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	36 308 856	36 308 856
	Utgående anskaffningsvärden	36 308 856	36 308 856
	Ingående avskrivningar	-5 945 915	-5 349 802
	Årets avskrivningar	-595 416	-596 113
	Utgående avskrivningar	-6 541 331	-5 945 915
	Redovisat värde	29 767 525	30 362 941
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	20 400 000	18 800 000
	Byggnader	24 142 000	22 800 000
		44 542 000	41 600 000

Fastighetens värdeår är 1964.

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Rapphönan 8 i Lund.

Bokfört värde mark 8 052 269 kr. Värdet ingår i anskaffningsvärdet för byggnader och mark.

CA 44 JP M
LN GE

Brf Domherren 3

Org.nr. 769608-5922

NOTER

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	246 500	246 500
	Utgående anskaffningsvärden	246 500	246 500
	Avser inköp tvättmaskiner och renovering tvättstuga 2004.		

Not 8	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning skattekonto	5 591	9 065
		5 591	9 065

Not 9	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea, transaktionskonto	1 501 620	1 059 344

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Nordea	77877	1,062%	2020-01-31	8 549 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Nordea	77877	1,00%	2022-05-18	3 400 000	240 000
				11 949 000	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 160 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 749 000

Ur föreningens perspektiv är banklånen att betrakta som långfristiga, eftersom de normalt förlängs i samband med förfall. Fr o m år 2019 redovisas dock de lån som förfaller inom 12 månader från bokslutsdagen som kortfristiga i balansräkningen.

Lån med omsättning 2020-01-31 har förlängts t o m 2024-01-17 med ränta 1,00%.

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000

CA 40 M
4h G
9E

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

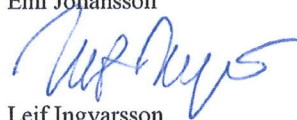
Lund 29 april 2020



Emi Johansson



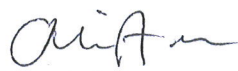
Ylva Gårdemark



Leif Ingvarsson



Jan Valtonen-Paulsson



Oliver Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Åsa Erlandsson

Förtroendevald revisor

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 Domherren 3 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. 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 provar 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 föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 29 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Åsa Erlandsson

Förtroendevald revisor

2 (2)
4/5
4/5
4/5

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.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00