

Årsredovisning
för
Brf Safiren i Lund

769616-5328

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@safiren.org

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf safiren i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Innan en juridisk person kan bli medlem av föreningen ska styrelsen beakta att föreningen uppfyller de krav som ställs på en äkta bostadsrättsförening. En juridisk person får endast bli medlem om villkoren för att betraktas som en äkta bostadsrättsförening inte riskeras.

Fakta om föreningen

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-20 och dess stadgar 2016-09-17.

Styrelsens säte: Lunds Kommun, Skåne Län.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Landsdomaren 16, Lunds Kommun. Föreningens gatuadresser är; Baravägen 7 och 9, 222 40 Lund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns inte.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Simon Kopljar	Ordförande	2019
Inger Carlsson	Vice ordförande	2019
Johan Sandell	Sekreterare	2020
Magnus Helmer	Kassör	2020
Markus Neuding	Styrelseledamot	2020
Anders Skoogh	Suppleant	2020
Ingvar Persson	Suppleant	2019

Ledamöter och suppleanter väljs på 2 år. Ledamöter och suppleanter väljs omlott, så att halva styrelsen byts ut årligen. Styrelsen har under verksamhetsåret, förutom det konstituerande mötet, hållit elva protokollförda ordinarie sammanträden samt ett protokollfört budgetsammanträde. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening; Magnus Helmer och Simon Kopljar.

Revisor

Auktoriserad revisor - Jonas Nihlberg, KPMG

Valberedning

Gun-Britt Andersson – Sammankallande

Jonna Neuding

Stig Persson

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Clifa Service har svarat för fastighetsskötsel.

Information om fastigheten

Landsdomaren 16 har en tomtareal om 5 205 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader färdigställdes år 2007–2008. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2008. Information om föreningens taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten innehåller 64 lägenheter, där samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 704 kvm. Till fastigheten hör även 55 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

2 stycken 1 rum och kök

22 stycken 2 rum och kök

34 stycken 3 rum och kök

5 stycken 4 rum och kök

1 stycken 5 rum och kök

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-03. 38 medlemmar var närvarande och 26 var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Det gångna verksamhetsåret har avhandlat ett antal ärenden.

- Utredningen kring ventilationen avslutades efter att besiktning av en andra besiktningsman (Ramboll) genomförts – Inga problem med systemet hittades – Styrelsen avslutade ärendet då inga åtgärder ansågs nödvändiga.
- Fuktp Problemen i garaget besiktigades av en andra besiktningsman (Anticimex) och slutsatsen av detta var att de fuktproblem som finns inte ansågs vara skadliga för garaget. Organiskt material och ljudisolering kring de utsatta områdena rensades bort för att undvika mögeltillväxt. Hörnet där tätning genomfördes januari 2018 blev lyckad, men eftersom kostnaden för denna åtgärd var hög, chansen för kompensation från byggaren liten, samt att besiktningen visade på att inga ytterligare åtgärder behöver göras, så beslutade styrelsen att följa besiktningsutlåtandet och inga ytterligare tätningar genomförs.
- Sommarens torra påverkade trädgården mycket. Den resulterade i att en del växtlighet torkade ut. Styrelsen inväntar våren 2019 för inventering av skador, och eventuella efterföljande åtgärder.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och som sträcker sig fram till 2036. Revision sker var 5:te år.

Utfört underhåll

Belysningen i trapphus och korridorer har under året bytts ut till miljövänligare och mer hållbara alternativ. Föreningen har också bytt filter (genomförs löpande, vartannat år). Skillnaden i år är att vi bytt typ av filter till ett av effektivare kvalitet, som passar vår ventilation bättre.

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Belysning	2018	Byte till energieffektivare belysning i korridorer/trapphus.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras av styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar	tkr
Gångar	2019	Byte av marksten	33
Ventilation	2020–2021	Luftbehandling	128
Vatten + avlopp	2022–2023	Rensning av ledningar	108
Tele		Porttelefon	57
Mark		Asfalt	20
Mark	2026–2027	Markjustering	31
Luftbehandling		Ventilation	43
VVS		Avlopp	9
Mark	2028–2029	Markkomplettering	68
Mark		Hårdgjorda ytor	40
Fasader			743
Fönster			81
Invändigt			314
Hissar			738
Golv, Belysning, Värmeanlägg., Portar mm			ca1400

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 106 stycken (105) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare, enligt föreningens stadgar, § 8 Medlems röst. Det har skett 4 (7) överlåtelse under året varav 1 (1) genom arv/gåva.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna har per 2019-01-01 höjts med 5 %.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för det gångna året.

Ett särskilt tack till de som gjorde en insats under årets städdag och till de som tog initiativ till den lyckade glöggkvällen i december.

Styrelsen för Brf Safiren i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	244	233	226	226	226
Nettoomsättning	1 838	1 761	1 733	1 735	1 729
Resultat efter finansiella poster	-1 517	-1 404	-1 321	-1 375	-1 418
Totalt eget kapital	155 790	155 307	156 711	158 032	159 406
Balansomslutning	154 178	155 805	157 214	158 584	159 996
Soliditet	101,0%	99,7%	99,7%	99,7%	99,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	152 069	153 884	155 265	156 646	157 593
Taxeringsvärde, byggnader och mark	96 000	96 000	96 000	87 000	87 000
Taxeringsvärde, byggnader	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000
Låneskuld	0	0	0	0	0
Likvida medel	646	873	898	858	1 363
Likviditet	202%	207%	210%	190%	257%
Kassaflöde, kr/kvm	17	3	13	9	23
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	38	38	38	38	40

Bostadsyta: 4 704 kvm bostadsrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Likviditet (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Ja

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	160 700 000	940 039	-4 929 380	-1 404 132
Disp. enl. stämmobeslut			-1 404 132	1 404 132
Avsättning till underhållsfond		178 000	-178 000	
Ianspråkande av underhållsfond		-214 106	214 106	
Årets resultat				-1 516 722
Belopp vid årets utgång	160 700 000	903 933	-6 297 406	-1 516 722

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-6 333 511
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	214 106
Årets resultat	-1 516 722
Summa	-7 814 128

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-7 814 128
Summa	-7 814 128

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 838 037	1 760 962
Summa rörelseintäkter		1 838 037	1 760 962
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 843 239	-1 582 443
Övriga externa kostnader	4	-69 070	-148 108
Personalkostnader och arvoden	5	-62 113	-55 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 381 021	-1 381 021
Summa rörelsekostnader		-3 355 443	-3 166 874
Rörelseresultat		-1 517 406	-1 405 912
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	684	2 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	0	-356
Summa finansiella poster		684	1 780
Resultat efter finansiella poster		-1 516 722	-1 404 132
Årets resultat		-1 516 722	-1 404 132

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	152 502 616	153 883 637
Summa materiella anläggningstillgångar		152 502 616	153 883 637
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egen bostadsrätt	9	890 000	890 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		890 000	890 000
Summa anläggningstillgångar		153 392 616	154 773 637
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	421	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	139 151	158 705
Summa kortfristiga fordringar		139 572	158 810
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	645 701	872 777
Summa kassa och bank		645 701	872 777
Summa omsättningstillgångar		785 273	1 031 587
SUMMA TILLGÅNGAR		154 177 889	155 805 224

ju

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 700 000	160 700 000
Fond för yttre underhåll		903 933	940 039
Summa bundet eget kapital		161 603 933	161 640 039
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 297 406	-4 929 379
Årets resultat		-1 516 722	-1 404 132
Summa fritt eget kapital		-7 814 128	-6 333 511
Summa eget kapital		153 789 805	155 306 528
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		195 042	246 139
Skatteskulder		3 949	3 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	189 093	248 748
Summa kortfristiga skulder		388 084	498 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 177 889	155 805 224

JW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har fram t.o.m. 2014 skrivits av enligt en progressiv plan med en nyttjandeperiod på 100 år. En ny rak avskrivningsplan upprättades 2014 med en förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%	
Ursprunglig byggnad		0,87
Fastighetsförbättringar		5,00

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 667 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift, bostäder	1 147 036	1 095 203
Hyra, garage	298 929	299 860
Avgift, el och vatten	204 265	248 087
Gästlägenhet	27 300	24 000
Avgift, bredband	74 647	74 844
*Övriga intäkter	85 860	18 968
Summa	1 838 037	1 760 962

*I övriga intäkter ingår en ersättning från Foyen Advokatsfirma KB.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	247 030	113 031
Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan)	214 106	39 357
El	208 900	249 337
Uppvärmning	412 696	443 765
Vatten & avlopp	98 953	90 318
Avfallshantering	68 449	66 305
Fastighetsförsäkring	34 659	33 724
Com Hem-TV	56 192	55 101
Bredband	76 032	76 032
Fastighetsskötsel och städning	245 566	240 254
Kommunal fastighetsavgift	42 752	42 048
Förvaltningskostnader	85 695	83 114
Driftsuppföljning / elavläsning	11 916	11 610
Brandskydd	12 922	0
Övriga kostnader	27 371	38 447
Summa	1 843 239	1 582 443

Specificering av löpande underhåll

Material	4 656	13 938
Bostäder	0	1 061
Bostäder VVS	0	8 869
Gemensamma utrymmen	122 734	13 884
Ventilation	5 771	8 987
El	17 342	8 856
Hissar	30 242	29 079
Lås och larm	46 050	18 445
Fastighet utvändigt, fasader	6 593	0
Fastighet utvändigt dörrar	1 739	823
Markytor, planteringar	4 594	1 439

Garage och p-plats	2 625	4 104
Underhåll p.g.a. skadegörelse	4 683	3 546
Summa	247 030	113 031

Specificering av periodiskt underhåll

Ventilation	72 606	0
Lågenergilampor	141 500	0
Lås och larm	0	39 357
Summa	214 106	39 357

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	14 500	13 750
Avgifter för juridiska åtgärder	24 863	96 001
Konsultarvode	28 500	37 150
Övriga kostnader	1 207	1 207
Summa	69 070	148 108

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 800	44 800
Sociala avgifter	4 479	10 502
Summa	49 279	55 302

Arvodet är 2 prisbasbelopp från och med 2017. På grund av ändrad redovisningsprincip kommer föreningen i fortsättningen redovisa kostnaden i året arvodet blir utbetalt.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkt från placeringar	684	2 106
Övriga ränteintäkter	0	30
Summa	684	2 136

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Kostnadsränta SKV ej avdragsgill	0	356
Summa	0	356

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Landsdomaren 16 i Lunds kommun.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 291 629	157 291 629
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	157 291 629	157 291 629
Ingående avskrivningar	-6 036 552	-4 655 531
Årets avskrivningar	-1 381 021	-1 381 021
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 417 573	-6 036 552
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 628 560	2 628 560
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 628 560	2 628 560
Utgående redovisat värde byggnader och mark	152 502 616	153 883 637
Taxeringsvärden byggnader	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
Summa	96 000 000	96 000 000

Not 9 Egen bostadsrätt

	2018-12-31	2017-12-31
Egen bostadsrätt	890 000	890 000
Summa	890 000	890 000

Lägenhet A13 förvärvades 2010-10-13 för 890 000 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	421	105
Summa	421	105

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel-TV	14 350	14 041
Försäkring	35 435	34 159
Bredband	0	19 008
El- vattendebitering	85 093	86 674
Upplupen kostnad lokalvård	0	2 650
Renhållning	2 100	0
Övriga	2 173	2 173
Summa	139 151	158 705

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	645 016	344 103
SBAB, placeringskonto	685	528 674
Summa	645 701	872 777

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	174 593	176 777
Revision	14 500	13 750
Styrelsearvode	0	44 800
Sociala avgifter	0	11 200
Övriga		2 221
Summa	189 093	248 748


Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut


	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		0
Summa		0

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Årsavgifterna har per 2019-01-01 höjts med 5 %.


Lund 2019- 02 - 04


Inger Carlsson


Magnus Helmer

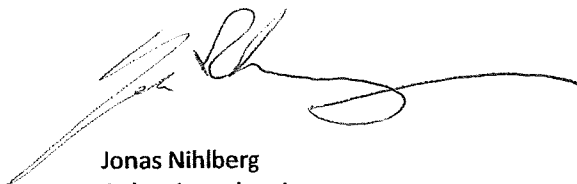

Simon Kopljär

Johan Sandell


Markus Neuding



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-12



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Safiren i Lund, org. nr 769616-5328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren i Lund för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Safiren i Lund för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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 12 mars 2019



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor