



# BRF Safiren i Lund

Revision av år 2019

Rapportering till styrelsen  
2020-03-09

# Innehåll

- Vad är revision och vad är KPMG?
- Inledning
- Generell riskanalys
- Analys av kassaflödet
- Större investeringar
- Räntekänslighetsanalys
- Förvaltning och övriga iakttagelser

# Vad är revision och vad är KPMG?

En revision innebär en oberoende granskning av föreningens årsredovisning, bokföring och förvaltning som leder till slutsatser vilka rapporteras i form av uttalanden i revisionsberättelsen.

Granskningen av förvaltningen innefattar att granska väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Det är vare sig praktiskt möjligt eller kostnadsmässigt försvarbart att granska allt vid en revision. Granskningens omfattning och inriktning baseras på revisorns bedömning av risken för felaktigheter. Granskningen är därefter urvalsbaserad med syfte att ge revisorn en hög men inte absolut säkerhet att grunda sina uttalanden på i revisionsberättelsen.

KPMG är en av Sveriges största revisionsbyråer, som erbjuder tjänster inom revision, skatt och rådgivning. Vi reviderar allt från ideella och ekonomiska föreningar, mindre aktiebolag till offentlig verksamhet och börsnoterade företag.

Vår skatterådgivning täcker hela spektret från det stora, internationella börsföretagets behov till det mindre, familjeägda företagets, och innehåller även personbeskattning.

KPMGs rådgivning avser allt från riskhantering, finansiell och kommersiell rådgivning vid företagstransaktioner till utvärdering av effektiviteten i organisationer, processer och IT-system.

Utöver detta levererar KPMG olika ekonomitjänster till både mindre och större företag såsom, biträde med årsredovisningsmallar och deklARATIONER. KPMG kan även förse företaget med outsourcingtjänster t ex avseende ekonomichef. Se vår hemsida [kpmg.se](https://www.kpmg.se)

Kontakta oss gärna om ni vill veta mer om våra tjänster!

*Andréa Åkesson*

*Auktoriserad revisor*

# Inledning

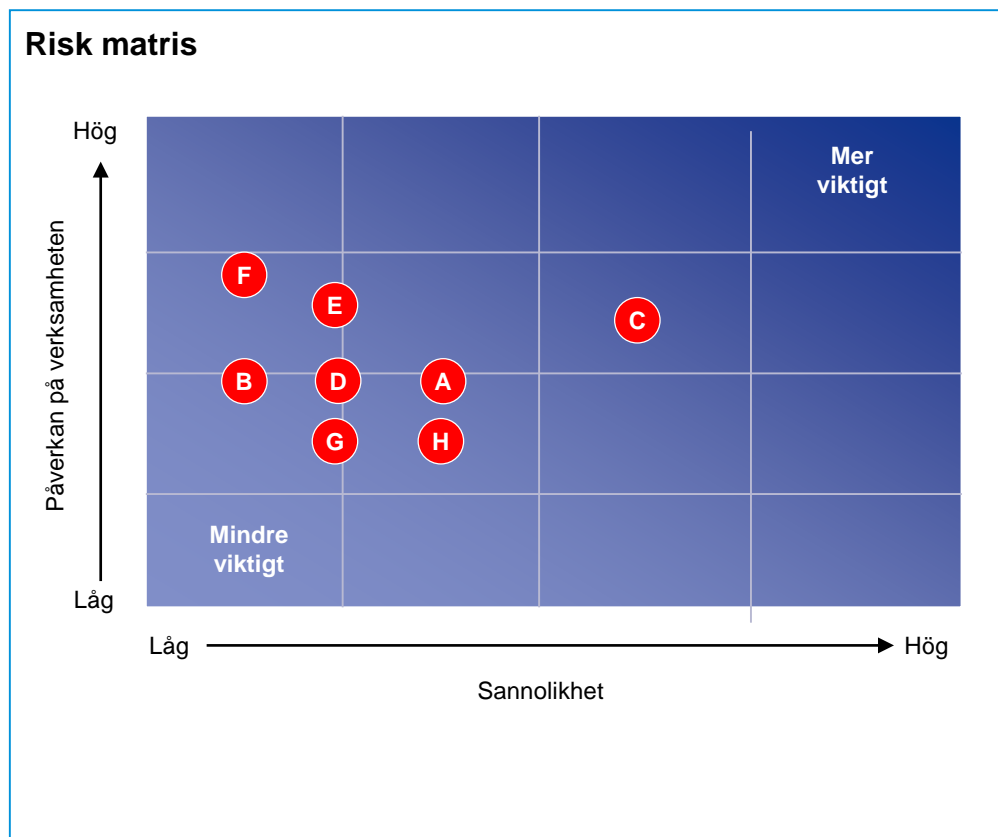
Syftet med denna rapport är att lämna en redogörelse för utförd granskning av BRF Safiren i Lund avseende räkenskapsåret 2019. Vår granskning är inriktad på att bedöma om redovisningen, med tillämpligt väsentlighetskriterium, ger en rättvisande bild av verksamheten för att kunna uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen. Rapporten har skrivits i avvikelseform, varför väl fungerande rutiner inte kommenterats. Revisionen har utförts utifrån väsentlighetskriteriet och gör därför inte anspråk på fullständighet.

Rapporten innehåller en riskanalys. Denna ligger delvis till grund för vår revision, men syftar också till att upplysa styrelsen om de områden som vi anser att styrelsen löpande bör beakta.

Vidare innehåller rapporten en del analyser som syftar till att underlätta styrelsens bedömning av bostadsrättsföreningens ekonomiska situation och uppmärksamma styrelsen på våra iakttagelser som gjorts i samband med vår granskning. Rapporten utgör ett komplement till den obligatoriska revisionsberättelsen och baseras på av oss kända förhållanden vid ovanstående datum.

Det bör speciellt noteras att denna rapport är en intern handling som enbart delges styrelsen, föreningsrevisorn och föreningens ekonomiska förvaltare. Till följd av tystnadsplikt får enbart föreningens styrelse besluta om vidare spridning utanför denna krets. Den, i normalfallet, enda externa rapportering som sker utgörs av revisionsberättelsen.

# Generell riskanalys



## Exempel på risker för styrelsen att beakta:

- A. Risk för avgifts- och hyresbortfall
- B. Risk för okontrollerade kostnadsökningar
- C. Ränterisk (risk för ökade räntor)
- D. Risk för felaktiga investeringar
- E. Likviditetsrisk (risk för betalningssvårigheter)
- F. Försäkringsrisk (risk att föreningen inte är försäkrad)
- G. Underhållsrisk (risk att medel saknas för underhåll)
- H. Risk för avsteg från likabehandlingsprincipen

Analysen ovan är generell och avser ge en översiktlig bild (ej fullständig) av exempel på risker i en bostadsrättsförening. Observera att ifylld matris är baserad på våra bedömningar och att det är styrelsen som har bäst information att bedöma föreningens risker.

# Analys av kassaflödet

Årets resultat	- 1 309 483
Justeringar för resultatposter som inte påverkat "kassan"	1 381 021
	71 538
Ökning +/- minskning av rörelsefordringar	- 16 100
Upptagna +/-betalda rörelseskulder	60 408
<b>Den löpande verksamhetens påverkan på "kassan"</b>	<b>115 846</b>
Betalda materiella anläggningstillgångar	-
<b>Investeringsverksamhetens påverkan på "kassan"</b>	<b>-</b>
Upptagna lån	-
Amorterade lån	-
<b>Finansieringsverksamhetens påverkan på "kassan"</b>	<b>-</b>
<b>Årets påverkan på föreningens kassa &amp; bank</b>	<b>115 846</b>
<b>Kassa &amp; bank vid årets början</b>	<b>645 701</b>
<b>Kassa &amp; bank vid årets slut</b>	<b>761 547</b>

En bostadsrättsförenings kassaflöde är minst lika viktigt som föreningens resultat. Detta då kassaflödet visar allt in- och utflöde av pengar i föreningen oavsett vad som belastar resultaträkningen. Dvs. här ingår t ex inte avskrivningar som belastar resultatet men inte kassan, men här ingår t ex investeringar och amorteringar som inte belastar resultatet men dock kassan.

Ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten är en varningsklocka för styrelsen och indikerar normalt ett behov av avgifts- och hyreshöjningar.

Föreningen genererade i år ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 115 846 kronor. Kassa påverkas också av investeringar som bokförs som anläggningstillgångar samt eventuella förändringar i lånen. Utgående saldo i kassan uppgick på balansdagen till 761 547 kronor. Befintlig kassa samt framtida flöden från den löpande verksamheten skall finansiera framtida underhåll och återinvesteringar. När dessa inte räcker till kommer föreningen behöva finansiera underhållet med antingen externa lån eller kapitaltillskott från medlemmarna.

# Förvaltning och övriga iakttagelser



Bör åtgärdas



Observation



Information



Bör åtgärdas

**Underhållsplan** – Föreningen saknar en uppdaterad underhållsplan. Den underhållsplan vi tagit del av upprättades 2016. Enligt god förvaltningssed har styrelsen till uppgift att årligen uppdatera underhållsplanen. En uppdaterad underhållsplan skall ligga till grund för avsättning till underhållsfonden. Det är således av största vikt att underhållsplan upprättas och årligen uppdateras. Underhållsplanen är även ett hjälpmedel vid föreningens långsiktiga ekonomiska planering.



Observation

**Styrelsearvode** – Enligt stämmobeslut skall styrelsen erhålla ett arvode om två prisbasbelopp vilket år 2019 motsvarar 93 000 kr. Enligt kostnaderna för året har styrelsearvode tagit ut motsvarande 91 000 kr. Detta motsvarar två prisbasbelopp för 2018. Vi rekommenderar styrelsen att protokollföra beslutet där ett lägre arvode än vad som beslutats på stämman tagits ut.



Andréa Åkesson

Revisor

KPMG AB

Email: [andrea.akesson@kpmg.se](mailto:andrea.akesson@kpmg.se)

Tel: 0733-27 20 83