

Bostadsrättsföreningen Filen 9

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Filen 9
769632-2929
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Filen 9, 769632-2929, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marcus Nilsson	Ordförande	2019
Mats Persson	Ledamot	2019
Anton Petersson	Ledamot	2019
Ulla-Stina Bergström	Ledamot	2019
Fredrika Larsson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Susanne Werling	Suppleant	2019
-----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019
-----------------------------------	----------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Filen 9 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 46 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Kvarnholmsgatan 3-7 samt Hjälmhultsgatan 4.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
8 st	30 st	8 st

Total tomtarea:	2060 kvm
Total bostadsarea:	3060 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2421 kvm
- varav hyresrättsarea:	639 kvm
Total lokalarea:	45 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Jonna Styrenius	20 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2009-11-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Telia	Bredband och TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Örestads Industriebekning	Jour
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone AB	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 97 903 kr och planerat underhåll för 211 404 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-03-29 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 233 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 75 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasader, fönster och yttertak, samt byte av låssystem.

2

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Kvartal 1

Upphandling av fasadrenoveringsprojekt gjordes via Bredablick Fastighetspartner. Omfattningen av projektet var förutom fasad även renovering av miljöhus, taktvätt, målning av fönster samt byte av tätningslister. Utskick av offertförfrågan gjordes till ett antal entreprenadföretag. Styrelsen utvärderade de offertförslag som inkom.

Kvartal 2

Upplåtelse utav en av föreningens uthyrda lägenheter till bostadsrätt. Försäljningen utfördes via mäklarbyrå.

Inköp av ny utrustning till tvättstuga för att ersätta äldre modeller. Detta utfördes enligt underhållsplan.

Kvartal 3

Ny rutin för SBA infördes för att ersätta tidigare rutin via Bredablick Fastighetspartner. Ronderingar och avstämningar utförs även som tidigare regelbundet.

Anbudsfrågan för fasadrenovering fortsatte till ytterligare entreprenörer.

Kvartal 4

Styrelsen utförde upphandling och fick offertanbud på byte av låssystem i fastigheten. Bakomliggande orsak var att förbättra rutiner vid överlämnande av nycklar samt spärrsystem på nycklar för att öka säkerheten. Byte planerades att utföras 2019.

Avtal skrevs med Öresunds Fasad & Kakel för utförande av fasadrenoveringsprojekt. Renoveringsprojektet planerades med start 2019.

Ränteförhandling inleddes med banker för att förbättra räntevillkor. Nytt avtal skrevs med SBAB på del av föreningens lån.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Under 2018 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 59 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

24 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 51 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari då avgifterna höjdes med 8 %.

↳

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	*2016
Rörelsens intäkter	2 443	2 385	1 366
Resultat efter finansiella poster	-688	-505	11
Förändring av underhållsfond	22	116	79
Resultat efter fondförändringar	203	241	363
Soliditet %	47	46	46
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	642	600	226
Bostadshyra kr / kvm	1 347	1 335	166
Driftskostnad, kr / kvm	307	290	128
Ränta, kr / kvm	244	249	126
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	75	38	26
Lån, kr / kvm	15 519	15 807	16 033
Snittränta (%)	1,58	1,57	0,79

*Under 2016 har verksamhet bedrivits from 160630 då fastigheten förvärvades.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	42 516 220	195 265	-183 841	-505 448
Disposition enligt föreningsstämma			-505 448	505 448
Avsättning till underhållsfond		233 000	-233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-211 404	211 404	
Årets upplåtelse	1 505 350			
Årets resultat				-687 567
Vid årets slut	44 021 570	216 861	-710 885	-687 567

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-689 289
Årets resultat före fondförändring	-687 567
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-233 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	211 404
Summa över/underskott	-1 398 452

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 398 452

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

C

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 422 388	2 361 607
Övriga rörelseintäkter	3	20 947	23 875
Summa rörelseintäkter		2 443 335	2 385 482
		2 443 335	2 385 482
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-97 903	-135 188
Planerat underhåll	5	-211 404	-
Fastighetsavgift/skatt		-61 502	-60 490
Driftskostnader	6	-890 347	-832 864
Övriga kostnader	7	-138 103	-114 354
Personalkostnader	8	-61 114	-58 876
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-911 751	-862 414
Summa rörelsekostnader		-2 372 124	-2 064 186
		71 211	321 296
Rörelseresultat		71 211	321 296
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-61 000
Ränteintäkter		314	58
Räntekostnader		-759 092	-765 802
Summa finansiella poster		-758 778	-826 744
		-687 567	-505 448
Resultat efter finansiella poster		-687 567	-505 448
		-687 567	-505 448
Resultat före skatt		-687 567	-505 448
		-687 567	-505 448
Årets resultat		-687 567	-505 448

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	86 963 813	87 874 619
Inventarier, maskiner och installationer	11	59 555	-
		<u>87 023 368</u>	<u>87 874 619</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 023 368</u>	<u>87 874 619</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 098
Övriga fordringar		-	188 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 372	8 243
		<u>33 372</u>	<u>198 900</u>
Kassa och bank	13	4 469 967	3 073 589
Summa omsättningstillgångar		<u>4 503 339</u>	<u>3 272 489</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>91 526 707</u>	<u>91 147 108</u>

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 021 570	42 516 220
Underhållsfond		216 861	195 265
		<u>44 238 431</u>	<u>42 711 485</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-710 885	-183 841
Årets resultat		-687 567	-505 448
		<u>-1 398 452</u>	<u>-689 289</u>
Summa eget kapital		<u>42 839 979</u>	<u>42 022 196</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	47 685 915	48 185 915
		<u>47 685 915</u>	<u>48 185 915</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	500 000	500 000
Leverantörsskulder		125 099	55 554
Skatteskulder		19 715	5 500
Övriga skulder		12 583	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	343 416	377 943
		<u>1 000 813</u>	<u>938 997</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>91 526 707</u>	<u>91 147 108</u>

G

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	71 211	321 296
Avskrivningar	911 751	862 414
	982 962	1 183 710
Erhållen ränta	314	58
Erlagd ränta	-759 092	-765 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	224 184	417 966
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	165 528	-169 326
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	61 816	26 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	451 528	275 606
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 505 350	1 302 570
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-60 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 444 850	1 302 570
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-375 000
Andelar i koncernföretag	-	-11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-386 000
Årets kassaflöde	1 396 378	1 192 176
Likvida medel vid årets början	3 073 589	1 881 413
Likvida medel vid årets slut	4 469 967	3 073 589

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

6

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

↳

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	120 år
Fönster	50 år
Fasad	35 år
Balkonger	40 år
Hissar	50 år
Yttertak	50 år
Fjärrväme	30 år
Installationer, el	50 år
VA/sanitet	50 år
Ståldörr källare	40 år
Trapphusport	40 år
Tvättutrustning	16 år

2

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 555 446	1 415 795
Hyror bostäder	860 942	939 812
Hyror lokaler	6 000	6 000
Summa	2 422 388	2 361 607

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	11 326	13 380
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 262	-
Övriga intäkter	7 359	10 495
Summa	20 947	23 875

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	1 063	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	23 221	23 117
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 388	23 243
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	11 910
VA & sanitet, installationer	18 091	5 394
Värme, installationer	-	1 819
Ventilation, installationer	-	1 691
El, installationer	2 187	6 452
Hiss	37 674	41 895
Huskropp	9 298	6 731
Markytor	-	788
Vattenskador	2 981	12 148
Summa	97 903	135 188

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	16 138	-
Huskropp, fasader	156 250	-
Huskropp, fönster	39 016	-
Summa	211 404	-

5

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Teknisk förvaltning	119 389	84 000
Fastighetsförvaltning utöver avtal	2 362	6 972
Besiktningkostnader	24 920	18 890
Snöröjning	32 481	9 828
Serviceavtal	12 150	11 250
Förbrukningsmaterial	2 084	1 249
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 659	32 803
El	77 196	67 907
Uppvärmning	355 357	354 133
Vatten och avlopp	108 926	97 798
Avfallshantering	55 006	50 259
Försäkringar	19 107	14 081
Systematiskt brandskyddsarbete	17 500	30 000
Kabel-TV	52 876	50 556
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 334	3 138
Summa	890 347	832 864

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele och post	2 503	2 530
Ekonomisk förvaltning	68 704	68 500
Övriga förvaltningskostnader	35 217	21 692
Revision	24 075	13 750
Bankkostnader	737	1 109
IT-tjänster	542	61
Övriga externa tjänster	4 325	5 813
Övriga externa kostnader	2 000	899
Summa	138 103	114 354

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Utbildning	3 031	-
Summa	48 531	44 800
Sociala avgifter	12 583	14 076
Summa	61 114	58 876

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	910 806	862 414
Inventarier, maskiner och installationer	945	-
Summa	911 751	862 414

6

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	55 651 830	55 651 830
-Mark	33 516 410	33 516 410
Utgående anskaffningsvärden	89 168 240	89 168 240
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 293 621	-431 207
	-1 293 621	-431 207
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-910 806	-862 414
	-910 806	-862 414
Utgående avskrivningar	-2 204 427	-1 293 621
Redovisat värde	86 963 813	87 874 619
<i>Varav</i>		
Byggnader	53 447 403	54 358 209
Mark	33 516 410	33 516 410
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Totalt taxeringsvärde	58 000 000	58 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>36 000 000</i>	<i>36 000 000</i>

9

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	60 500	
	60 500	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	60 500	-
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-945	-
	-945	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-945	-
Redovisat värde	59 555	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	33 372	8 243
	33 372	8 243

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 469 967	3 073 589
	4 469 967	3 073 589

5

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	500 000	500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 000 000	2 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	45 685 915	46 185 915
	48 185 915	48 685 915

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	48 185 915	48 685 915
Summa	48 185 915	48 685 915

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,35%	2019-01-03	18 685 915	-	500 000	18 185 915
Stadshypotek	1,45%	2019-06-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	1,83%	2021-06-03	20 000 000	-	-	20 000 000
			48 685 915	-	500 000	48 185 915

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 876	58 876
Upplupna räntekostnader	59 332	61 664
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	139 179	172 334
Upplupna revisionsarvoden	19 700	15 000
Upplupna kostnader	66 329	70 069
	343 416	377 943

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	49 234 000	49 234 000
Summa ställda säkerheter	49 234 000	49 234 000

⌋

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Summa eventualförpliktelser

-

-

Underskrifter

Helsingborg, 2019-04-05



Marcus Nilsson



Mats Persson



Anton Petersson

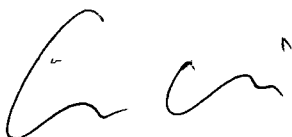


Ulla-Stina Bergström



Fredrika Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-11
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Filen 9, org. Nr 769632-2929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Filen 9 för år 2018.

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 2018 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Filen 9 för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 tryggsamt 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 överträdelse 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 11/4-2019
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

PM efter avslutad revision

BRF Filen 9

Räkenskapsår	Till Styrelsen
Kopia	Till Bredablick
Från	Erik Mauritzson

Allmänt:

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionsred och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen:

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Räkenskapsrevisionen:

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

Punkter som uppkommit vid årets granskning:

- **Konstituerande styrelsemöte**

Vid vår protokollgranskning har vi noterat att styrelsen inte håller något konstituerande styrelsemöte. Vid det konstituerande mötet så brukar inbördes roller i styrelsen fördelas samt så brukar man besluta om vilka som har attest och firmateckningsrätt. Vi uppmanar styrelsen att säkerställa att ett konstituerande möte hålls årligen så att det tydligt framgår vilka roller de olika styrelseledamöterna har. Förslagsvis så hålls det konstituerande möte direkt innan det första styrelsemötet efter årsstämman.

- **Föreningens avgiftsnivå**

Föreningen uppvisar i år ett resultat om – 687 567kr. Bostadsrättslagen anger att styrelsen skall sätta en avgiftsnivå som täcker såväl de kortsiktiga som de långsiktiga utgifterna. Mot bakgrund av årets resultat och den framtida

underhållsplanen finns det en risk att föreningen, med nuvarande avgiftsnivå, inte kommer kunna täcka sina planerade framtida utgifter. Den så kallade självkostnadsprincipen är fundamental när det gäller styrelsens förvaltning av föreningens fastighet. Den innebär att medlemmar i föreningen skall stå för den förslitning som sker i fastigheten under den tid de bor där. Vi uppmanar därför styrelsen att se över avgiftsnivån och göra de justeringar som krävs för att nå ett tillräckligt avgiftsuttag.


Slutsats:

Efter genomförd granskning har vi inte funnit några andra brister i redovisningen eller förvaltningen som är väsentlig för revisionen.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Malmö den 11 april 2019

Med vänlig hälsningar



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

