

# Bostadsrättsföreningen Rabatten

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Rabatten**  
746000-1899  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	9-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rabatten, 746000-1899, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Adrieana Mohamad	Ordförande	2019
Christoffer Hansson	Ledamot	2019
Richard Asterland	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Linnea Holmgren	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Borevision AB	Extern revisor	2019
Valberedning		
Isabella Tehler	Sammanställande	2019
Emmalinn Knutsson		2019

### Firmateckning

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



### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Rabatten 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Lönngatan 44 A-F

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2,5 rok	4 rok
29	12	1

Total tomtarea:	1930 kvm
Total bostadsarea:	2239 kvm
Total lokalarea:	285 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

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

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning  
Sydantenn Tele  
KS Städ och Fönsterputs  
E.ON  
E.ON  
Örestads Industriebevakning  
Klottrets Fiende no 1

Ekonomisk förvaltning  
Kabel-TV  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Jour  
Klotteravtal

### **Underhåll och reparationer**

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 62 448 kr och planerat underhåll för 72 588 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 2016-06-02 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 95 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 38 kr per kvm.

### **Väsentliga händelser under året**

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

*N*

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2018 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 3 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 48 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 3 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rörelsens intäkter	1 834	1 718	1 721	1 746
Resultat efter finansiella poster	89	143	154	6
Förändring av underhållsfond	22	48	56	-120
Resultat efter fondförändringar	67	95	98	126
Soliditet %	-6	-7	-9	-13
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	665	651	646	639
Årsavgift för lokal, kr / kvm	805	787	782	774
Driftskostnad, kr / kvm	371	328	334	308
Ränta, kr / kvm	37	38	35	61
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	38	22	22	21
Lån, kr / kvm	2 441	2 473	2 506	2 338
Snittränta (%)	1,53	1,53	1,41	2,62

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.

AA

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>93 616</b>	<b>162 971</b>	<b>-838 012</b>	<b>143 263</b>
Disposition enligt föreningsstämma			143 263	-143 263
Avsättning till underhållsfond		95 000	-95 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-72 588	72 588	
Årets resultat				88 790
<b>Vid årets slut</b>	<b>93 616</b>	<b>185 383</b>	<b>-717 161</b>	<b>88 790</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-694 749
Årets resultat före fondförändring	88 790
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-95 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 588
Summa över/underskott	-628 371

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-628 371**

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



## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 726 416	1 688 697
Övriga rörelseintäkter	3	107 180	28 810
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 833 596</u>	<u>1 717 507</u>
		<u>1 833 596</u>	<u>1 717 507</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-62 448	-67 134
Planerat underhåll	5	-72 588	-8 313
Fastighetsavgift/skatt		-71 100	-71 100
Driftskostnader	6	-864 481	-757 406
Övriga kostnader	7	-121 649	-144 484
Personalkostnader	8	-195 745	-195 741
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-263 107	-234 376
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 651 118</u>	<u>-1 478 554</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>182 478</u>	<u>238 953</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		410	106
Räntekostnader		-94 098	-95 796
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-93 688</u>	<u>-95 690</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>88 790</u>	<u>143 263</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>88 790</u>	<u>143 263</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>88 790</u>	<u>143 263</u>

JA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	4 672 334	4 931 037
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	4 404
		<u>4 672 334</u>	<u>4 935 441</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 672 334</u>	<u>4 935 441</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 193	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>77 269</u>	<u>75 395</u>
		86 462	75 548
<b>Kassa och bank</b>	13	<u>1 453 067</u>	<u>1 233 388</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 539 529</u>	<u>1 308 936</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 211 863</u>	<u>6 244 377</u>

*JK*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		93 616	93 616
Underhållsfond		185 383	162 971
		<u>278 999</u>	<u>256 587</u>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-717 161	-838 012
Årets resultat		88 790	143 263
		<u>-628 371</u>	<u>-694 749</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-349 372</u>	<u>-438 162</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	6 079 000	5 936 000
		<u>6 079 000</u>	<u>5 936 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	82 000	307 000
Leverantörsskulder		97 680	123 635
Medlemmarnas reparationsfond		13 510	13 510
Skatteskulder		5 925	6 782
Övriga skulder		3 962	3 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	279 158	291 758
		<u>482 235</u>	<u>746 539</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>6 211 863</u>	<u>6 244 377</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	182 478	238 953
Avskrivningar	263 107	234 376
	<b>445 585</b>	<b>473 329</b>
Erhållen ränta	410	106
Erlagd ränta	-94 098	-95 796
	<b>351 897</b>	<b>377 639</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 914	-26 176
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-39 304	-513 645
	<b>301 679</b>	<b>-162 182</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-458 085
	<b>-</b>	<b>-458 085</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-82 000	-82 000
	<b>-82 000</b>	<b>-82 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
	<b>219 679</b>	<b>-702 267</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 233 388</b>	<b>1 935 655</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 453 067</b>	<b>1 233 388</b>

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

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

## 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:*

Komponent; Tak och fasad	33 år
Komponent; Elomläggning	25 år
Komponent; Relining	20 år
Komponent; Avfuktare	5 år



## Noter

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 489 740	1 457 076
Årsavgifter lokaler	229 476	224 421
Hyror lokaler	7 200	7 200
<b>Summa</b>	<b>1 726 416</b>	<b>1 688 697</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	87 204	-
Överlåtelseavgifter	3 396	6 720
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 937	14 750
Övriga intäkter	8 643	7 340
<b>Summa</b>	<b>107 180</b>	<b>28 810</b>

### Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	17 120	9 496
Armaturer, gemensamma utrymmen	14 555	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 648	10 460
VA & sanitet, installationer	-	4 538
Värme, installationer	4 510	5 415
Ventilation, installationer	-	16 875
El, installationer	5 751	9 445
Övriga installationer	-	2 350
Huskropp	-	1 150
Markytor	1 864	6 107
Klottersanering	-	1 298
<b>Summa</b>	<b>62 448</b>	<b>67 134</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 516	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 413	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	40 202	8 313
VA & sanitet, installationer	8 713	-
Huskropp, fönster	12 744	-
<b>Summa</b>	<b>72 588</b>	<b>8 313</b>

88

### Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Städning	56 178	56 084
Besiktningkostnader	9 286	-
Serviceavtal	10 428	11 705
Förbrukningsmaterial	11 599	22 885
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 059	-
El	53 879	45 647
Uppvärmning	383 598	382 821
Vatten och avlopp	123 079	114 402
Avfallshantering	44 969	44 806
Försäkringar	27 509	26 754
Systematiskt brandskyddsarbete	9 113	3 918
Kabel-TV	44 340	43 392
Internet	89 444	4 992
<b>Summa</b>	<b>864 481</b>	<b>757 406</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 184	18 247
Kostnader för transportmedel	189	1 088
Kontorsmateriel och trycksaker	866	1 461
Tele och post	2 365	3 397
Ekonomisk förvaltning	78 384	78 184
Övriga förvaltningskostnader	18 553	20 601
Revision	11 000	9 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	73
Jurist- och advokatkostnader	-	2 500
Bankkostnader	1 958	1 250
IT-tjänster	-	827
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 250	5 250
Övriga externa kostnader	900	2 606
<b>Summa</b>	<b>121 649</b>	<b>144 484</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd 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	68 250	67 200
Övriga arvoden	-	68 332
Löner till anställda	80 696	13 531
<b>Summa</b>	<b>148 946</b>	<b>149 063</b>
Sociala avgifter	46 799	46 678
<b>Summa</b>	<b>195 745</b>	<b>195 741</b>

*[Handwritten signature]*

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	258 703	227 770
Inventarier, maskiner och installationer	4 404	6 606
<b>Summa</b>	<b>263 107</b>	<b>234 376</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 298 756	7 298 756
-Mark	124 600	124 600
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>7 423 356</b>	<b>7 423 356</b>
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 492 319	-2 264 549
	-2 492 319	-2 264 549
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-258 703	-227 770
	-258 703	-227 770
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 751 022</b>	<b>-2 492 319</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>4 672 334</b>	<b>4 931 037</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	4 547 734	4 806 437
Mark	124 600	124 600
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	18 400 000	18 400 000
Lokaler	1 590 000	1 590 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 990 000</b>	<b>19 990 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	13 546 000	13 546 000

### Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	314 908	314 908
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>314 908</b>	<b>314 908</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-310 504	-303 898
	-310 504	-303 898
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 404	-6 606
	-4 404	-6 606
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-314 908</b>	<b>-310 504</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>4 404</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	77 269	75 395
	<b>77 269</b>	<b>75 395</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 436 229	1 224 862
Transaktionskonto Handelsbanken	-	8 526
Placeringskonto Handelsbanken	16 838	-
	<b>1 453 067</b>	<b>1 233 388</b>

*Handwritten signature*

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	82 000	307 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	328 000	1 228 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 751 000	4 708 000
	<u>6 161 000</u>	<u>6 243 000</u>

### Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	6 161 000	6 243 000
<b>Summa</b>	<u><b>6 161 000</b></u>	<u><b>6 243 000</b></u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45 %	2019-12-01	493 000	-	7 000	486 000
Stadshypotek	1,52 %	2019-12-30	5 750 000	-	75 000	5 675 000
			<u>6 243 000</u>	-	<u>82 000</u>	<u>6 161 000</u>

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	89 694	88 314
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	102 183	117 309
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 000
Upplupna kostnader	77 281	77 135
	<u>279 158</u>	<u>291 758</u>

MK



## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 345 000	6 345 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 345 000</b>	<b>6 345 000</b>

### Underskrifter


Malmö, 2019-04-24

  
Adrieana Mohamad

  
Christoffer Hansson

  
Richard Asterland

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-01

  
Hoda Fakhro  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rabatten, org.nr. 746000-1899

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rabatten för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision i Sverige AB är inte vald vid namn på den ordinarie stämman.

### 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 tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed 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 25 2019



Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

