

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bashar Al-Khafaji	Ledamot
Ann-Charlott Augustsson	Ledamot
Tomas Dunér	Ledamot
Camelia-Adela Kokonozis	Ledamot
Mikael Kruuse	Ledamot
Samir Omerovic	Ledamot
Cemal Ulusoy	Ledamot

Seyed Ala Arya	Suppleant
Magnus Schylström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Eskilsson

Ordinarie Extern

Softlynx Revision AB

Valberedning

Marianne Ahmad
Robert Mandra

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-25. Extra stämma med anledning av stadgeändring samt av uppdatering av Telia avtalet.

Extra föreningsstämma hölls 2018-12-05. Extra stämma med anledning av utökat låntagande för garagetätning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ritaren 7	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

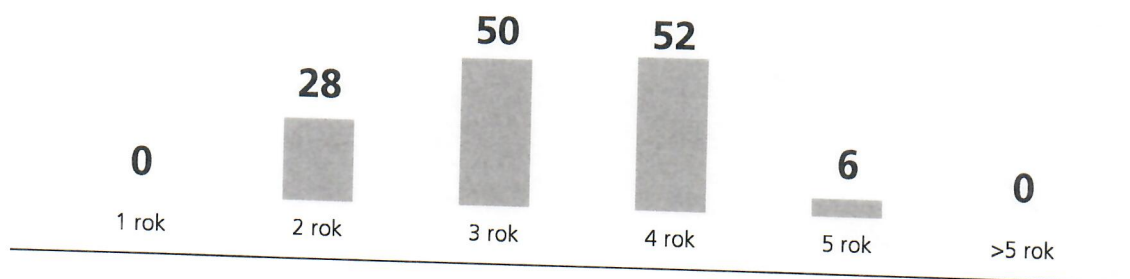
Fastigheten bebyggdes 1968 - 1973 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 029 m², varav 11 279 m² utgör lägenhetsyta och 2 750 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 36 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	156 m ²	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Medlemslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongs renovering	2018	Börjar med 61a-c
Gårdsbelysning	2018	Nya LED armaturer på gården
Relining av avloppsrör	2018	Akut relining av avloppsrör i 49A

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av garagens ytskikt och insida garage	2019-2020	Stegvis renovering
Ny gårdsmiljö	2021	Vid renoveringen av garagen kommer en ny gårdsmiljö
Avstängningsventil, vatten, byte	2021	
Inhjägnad av fastigheten	2021	Stegvis inhjägnad berörande på garaget
Taknock gårdssidan målas 49-57	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Städexpertens fastighetsservice AB
Trappstädning	Städexpertens fastighetsservice AB
Hissar	Kone
TV, Internet och IP telefoni	Telia
Parkeringsplatser	Q-Park

Föreningens ekonomi

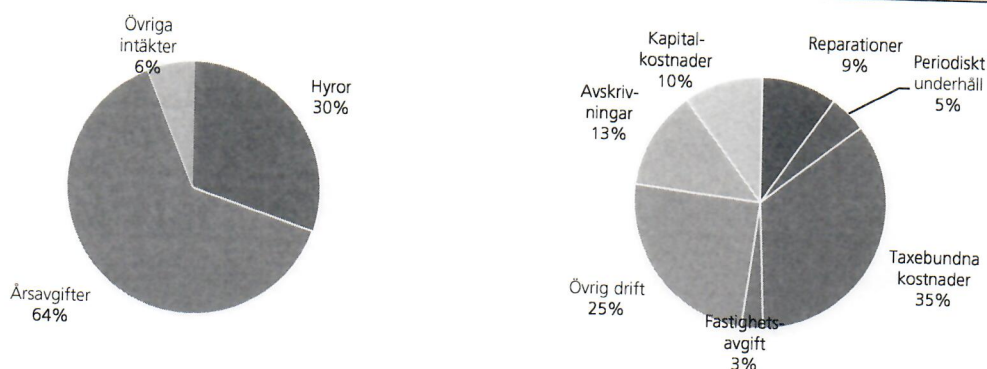
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 936 570	9 898 533
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 158 156	9 194 550
Finansiella intäkter	40 662	24 426
Minskning kortfristiga fordringar	5 295	287 198
Medlemsinsatser	0	6 005 000
	9 204 113	15 511 174
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 854 224	9 542 345
Finansiella kostnader	767 206	750 017
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	76 720
Minskning av långfristiga skulder	583 761	1 057 565
Minskning av kortfristiga skulder	175 361	46 490
	7 380 552	11 473 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	15 760 131	13 936 570
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 823 561	4 038 037

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installationen av ny gårdsbelysning för att få ner elkostnaden.
- Sedvanligt underhåll av hyreslägenheter.
- Relining av 49A avloppsstam

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st
Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 170

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 173

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	639	625	666
Hyror/m ² hyresrättsyta	873	900	977	822
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 022	10 088	10 208	11 192
Elkostnad/m ² totalyta	62	55	51	43
Värmekostnad/m ² totalyta	83	84	83	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	53	59	65
Soliditet (%)	52	52	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 601	-2 048	-934	1 270
Nettoomsättning (tkr)	9 130	8 987	9 072	9 118

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 279 m² bostäder och 2 750 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	95 169 842	0	0	95 169 842
Upplåtelseavgifter	9 702 550	0	0	9 702 550
Fond för yttre underhåll	1 024 106	471 290	0	552 816
S:a bundet eget kapital	105 896 498	471 290	0	105 425 208
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 605 108	-471 290	-2 047 961	-6 085 857
Årets resultat	1 600 640	1 600 640	2 047 961	-2 047 961
S:a ansamlad förlust	-7 004 467	1 129 350	0	-8 133 818
S:a eget kapital	98 892 031	1 600 640	0	97 291 390

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 600 640
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 133 819
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-471 290
summa balanserat resultat	-7 004 469

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 004 469
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 129 653	8 987 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 503	207 309
Summa rörelseintäkter		9 158 156	9 194 550
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 309 433	-8 526 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 348	-750 963
Personalkostnader	Not 6	-237 443	-264 597
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-976 748	-974 575
Summa rörelsekostnader		-6 830 972	-10 516 920
RÖRELSERESULTAT		2 327 184	-1 322 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 662	24 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-767 206	-750 017
Summa finansiella poster		-726 544	-725 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 600 640	-2 047 961
ÅRETS RESULTAT		1 600 640	-2 047 961

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	172 723 867	173 585 479
Inventarier	Not 9	293 962	409 097
Summa materiella anläggningstillgångar		173 017 828	173 994 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		173 017 828	173 994 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 429	22 771
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 883 581	3 101 529
Summa kortfristiga fordringar		3 902 010	3 124 300
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 877 448	10 836 892
Summa kassa och bank		11 877 448	10 836 892
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 779 457	13 961 191
SUMMA TILLGÅNGAR		188 797 286	187 955 767

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 872 392	104 872 392
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 024 106	552 816
Summa bundet eget kapital		105 896 498	105 425 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 605 108	-6 085 857
Årets resultat		1 600 640	-2 047 961
Summa fritt eget kapital		-7 004 467	-8 133 818
SUMMA EGET KAPITAL		98 892 031	97 291 390
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	88 043 880	88 654 617
Summa långfristiga skulder		88 043 880	88 654 617
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	594 044	567 068
Leverantörsskulder		384 422	545 335
Skatteskulder		15 356	30 962
Övriga skulder		152 458	77 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	715 095	788 592
Summa kortfristiga skulder		1 861 375	2 009 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 797 286	187 955 767

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Elanläggning	30 år	30 år
Postboxar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 838 579	5 652 447
Hyror bostäder	2 267 342	2 347 369
Hyror lokaler	202 187	198 494
Hyror garage moms	263 038	237 530
Hyror förråd	27 825	22 596
Kabel-TV intäkter	26 520	27 455
Elintäkter	504 219	501 276
Öresutjämning	-57	75
	9 129 653	8 987 241

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	170 755
Övriga intäkter	28 503	36 554
	28 503	207 309

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	176 148	169 934
	Fastighetsskötsel beställning	183 693	154 057
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	134 208	129 466
	Fastighetsskötsel gård beställning	36 984	19 099
	Snöröjning/sandning	24 425	16 775
	Städning entreprenad	183 832	170 891
	Städning enligt beställning	3 906	11 889
	Hissbesiktning	10 181	10 200
	Myndighetstillsyn	26 750	0
	Bevakning	0	3 495
	Gemensamma utrymmen	2 038	6 199
	Sophantering	9 142	10 551
	Serviceavtal	211 621	237 897
	Förbrukningsmateriel	16 358	10 625
	Teleport/hissanläggning	19 890	0
	Störningsjour och larm	9 550	0
	Brandskydd	24 884	45 439
	Fordon	1 661	1 331
		1 075 271	997 847
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	26 253	8 061
	Hyreslägenheter	23 290	10 208
	Brf Lägenheter	0	25 757
	Lokaler	0	1 400
	Gemensamma utrymmen	2 825	19 096
	Tvättstuga	19 149	70 273
	Källare	21 366	0
	Entré/trapphus	16 311	13 167
	Lås	55 319	27 548
	VVS	179 649	85 645
	Värmeanläggning/undercentral	67 639	22 044
	Ventilation	61 142	23 063
	Elinstallationer	142 801	48 612
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 055	6 648
	Bredband	4 800	5 663
	Hiss	4 493	6 861
	Tak	3 554	0
	Fönster	10 625	13 058
	Balkonger/altaner	12 300	681
	Mark/gård/utemiljö	17 965	0
	Garage/parkering	9 517	7 989
	Skador/klotter/skadegörelse	788	236 585
	Vattenskada	35 507	0
		735 346	632 358

Not 4 DRIFTKOSTNADER Fortsättning

	2018	2017
Periodiskt underhåll		
Byggnad	200 047	196 658
Tvättstuga	0	1 082 870
Källare	0	-31 000
Entré/trapphus	0	13 300
Lås	0	62 500
VVS	170 000	304 415
Värmeanläggning	0	94 047
Ventilation	0	37 500
Elinstallationer	0	61 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	100 500
Hiss	0	213 940
Balkonger/altaner	0	16 100
Mark/gård/utemiljö	0	1 539 454
Garage/parkering	0	150 000
	370 047	3 841 284
Taxebundna kostnader		
El	871 344	767 524
Värme	1 161 046	1 180 536
Vatten	399 012	393 660
Sophämtning/renhållning	205 488	238 523
Grovsopor	12 267	10 413
	2 649 157	2 590 656
Övriga driftkostnader		
Försäkring	161 241	157 960
Kabel-TV	100 650	90 224
Bredband	1 309	2 654
	263 200	250 838
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	216 412	213 802
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 309 433	8 526 785

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Kreditupplysning	0	2 143
Tele- och datakommunikation	32 013	21 990
Juridiska åtgärder	13 563	9 875
Inkassering avgift/hyra	850	425
Hysesförluster	1	0
Befarade förluster	0	249 753
Revisionsarvode extern revisor	29 250	27 344
Föreningskostnader	11 638	0
Förvaltningsarvode	156 915	151 254
Administration	2 327	12 428
Korttidsinventarier	1 990	8 088
Konsultarvode	33 916	242 938
Tidningar facklitteratur	451	451
Föreningsavgifter	16 175	16 175
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 260	8 100
	307 348	750 963

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	180 675	201 600
	Sociala kostnader	56 768	62 997
		237 443	264 597
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	714 614	714 614
	Förbättringar	146 998	149 086
	Inventarier	115 135	110 875
		976 748	974 575
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 099 493	180 099 493
	Utgående anskaffningsvärde	180 099 493	180 099 493
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 514 014	-5 650 314
	Årets avskrivningar enligt plan	-861 612	-863 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 375 626	-6 514 014
	Planenligt restvärde vid årets slut	172 723 867	173 585 479
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 525 116	33 525 116
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 871 000	68 871 000
	Taxeringsvärde mark	25 387 000	25 387 000
		94 258 000	94 258 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 800 000	90 800 000
	Lokaler	3 458 000	3 458 000
		94 258 000	94 258 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	631 094	554 374
	Nyanskaffningar	0	76 720
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	631 094	631 094
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-221 997	-111 122
	Årets avskrivningar enligt plan	-115 135	-110 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-337 132	-221 997
	Redovisat restvärde vid årets slut	293 962	409 097

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	897	1 850
	Klientmedel hos SBC	3 882 684	3 099 679
		3 883 581	3 101 529

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	552 816	552 786
	Reservering enligt stadgar	471 290	282 774
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-282 744
	Vid årets slut	1 024 106	552 816

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SBAB	0,900 %	36 096 555	36 292 987	Rörligt lån
	SBAB	0,900 %	28 947 400	29 094 729	Rörligt lån
	SBAB	0,900 %	23 593 969	23 833 969	2019-12-11
	Summa skulder till kreditinstitut		88 637 924	89 221 685	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-594 044	-567 068	
			88 043 880	88 654 617	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 667 704 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	108 600 000	108 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	0	22 500
	Sociala avgifter	0	7 070
	Ränta	2 540	0
	Avgifter och hyror	712 555	759 022
		715 095	788 592

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att påbörja det stora projektet att med garagetätningen. I samband med detta projekt kommer även staketet att sättas upp runt resten av gården och även en ny gårdsmiljö kommer att göras.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 3 / 5 2019



Bashar Al-Khafaji
Ledamot



Ann-Charlott Augustsson
Ledamot



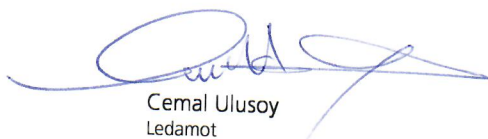
Tomas Dunér
Ledamot

Camelia-Adela Kokonozis
Ledamot



Mikael Kruuse
Ledamot

Samir Omerovic
Ledamot



Cemal Ulusoy
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019



David Eskilsson
Auktoriserad revisor



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gröndal i Malmö,
org.nr 769617-6739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gröndal i Malmö 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 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.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 revisionssed 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. Risken 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.



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

- 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 Gröndal i Malmö 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.



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

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.

Lund den 6/5 2019

David Eskilsson
Auktoriserad revisor

Till revisorn

2019-04-

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Gröndal i Malmö finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2018 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande.

FINANSIELLA RAPPORTER

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

LÄMNAD INFORMATION

1. Vi har försett er med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personer när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.



Mikael Kruise



Ann-Charlott Augustsson



Tomas Dunér