



Årsredovisning 2018

Brf Nyhem

Org. 745000-1511

41
BB
24 US

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Brf Nyhem, Kung Oskars väg 9A, 222 40 Lund
www.brfnyhem.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

LH
BB
Ry
LH

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Skjutsstallen 7 i Lunds kommun förvärvades 1931-01-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kung Oskars väg 9A och B samt Spolegatan 24. Fastigheten byggdes 1931 och har värde år 1931. Tomt tillhörande fastigheten innehåser med äganderätt om 939 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 592 kvm, varav 2 472 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

20 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2006, vilken sträcker sig 2050 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2017
Renovering av balkonger	2016/17
Torktumlare	2016
Postboxar	2016
Obligatorisk ventilationskontroll	2015
Byte av ett timers i trapphus	2014
Byte av tvättmaskin	2014
Renovering av gård	2014
Målning av gatufasadens betongsockel	2013
Byte av fastighetens samtliga balkonger	2013
Ny radiatorpump, värmecentralen	2012
Utbyte dagvattenrör, innegård	2012
Översyn av el & ventilation, hyreslokaler	2012
Spolning avloppsstammar	2011
Målning plåttak	2010
Målning fönster & portar	2007
Omputsning av fasad	1998/99
Rörstambyte för värme	1997
Nya radiatorer & värmeväxlare	1997
Elstambyte	1997
Nya fönster	1997
Rörstambyte	1992

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-01-31 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-15. Styrelsen har sitt säte i Lund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 79 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 16 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 15 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 80 st. Under året har 8 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Laura Malek	ledamot/ordf.
Bengt Bengtsson	ledamot/kassör
Ulrika Serin	ledamot
Robert Grenthe	ledamot

Till **revisor** har Herrlander Revision AB valts, ansvarig revisor är Liselotte Herrlander.

Valberedningen består av styrelsen.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Gatusidans balkonger är fortfarande inte i godkänt skick. Ny entreprenör är anlitad för färdigställande av renoveringarna. Arbetet planeras starta i april 2019

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd, med ett antal påpekanden i resultatprotokollet. Planerad ombesiktning är något fördröjd p.g.a. sjukdom hos besiktningsfirman.

Fastighetens röststammar har spolats och vissa fall rensats via fräsning.

Källaren är åtgärdad efter översvämningen. En luftfuktare har installerats för att säkerställa upptorkning av väggar och golv

Vi har bytt till ny städfirma då kvalitén på utförd städning under 2018 varit bristfällig.

Vinds- och källar-förråd är inventerade och alla bostadsrättsinnehavare har nu tillgång till förvaringsutrymme.

Två nya porttelefoner är uppsatta då de befintliga knappsatserna var utslitna.

Ett nytt snyggt staket är uppsatt.

Föreningen har bytt försäkringsbolag, och därmed kunnat sänka försäkringsavgiften.

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på att föreningen har haft högre driftskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2018 minskat om man jämför med föregående år, vilket till största del beror på väderleksvariationer mellan åren.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om att höja avgifterna med 2% från 2019-04-01.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Spolning och fräsning av stammar	30
Nytt gårdsstaket	27
Renovering av Hiss	26

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Renovering av tre balkonger		
Renovering av samtliga ytterfönster		
Utbyte av alla lägenhetsdörrar till säkerhetsmodell		
Renovering av trapphus		

Förändring Eget kapital

	Insatser & uppl. avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond & reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 461 258	114 581	105 204	-2 357 029	267 714	591 728
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			124 650	-124 650		
Balanseras i ny räkning				267 714	-267 714	
Årets resultat					211 912	211 912
Belopp vid årets utgång	2 461 258	114 581	229 854	-2 213 965	211 912	803 640

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 821	1 780	1 761	1 753	1 732
Resultat efter finansiella poster, Kkr	27	268	185	-94	-399
Soliditet, %	5,57	5,70	3,19	0,39	1,33
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	627	627	629	629	617
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 027	3 700	3 789	3 834	3 879
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	52	52	53	52	52
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,41	1,44	1,36	2,76	3,17
Fastighetens belåningsgrad, % **	123,79	110,76	108,83	107,13	105,29

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 213 965
Årets resultat	211 912
	<hr/>
	-2 002 053
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	375 944
I ny räkning överföres	-2 377 997
	<hr/>
	-2 002 053

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

W

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 782 410	1 780 296
Övriga rörelseintäkter		38 920	0
Summa rörelseintäkter		1 821 330	1 780 296
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 082 767	-986 316
Övriga externa kostnader	4	-126 052	-138 039
Personalkostnader	5	-48 583	-8 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 598	-246 464
Summa rörelsekostnader		-1 481 000	-1 379 434
Rörelseresultat		340 330	400 862
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 058	7
Räntekostnader		-134 476	-133 155
Summa finansiella poster		-128 418	-133 148
Resultat efter finansiella poster		211 912	267 714
Årets resultat		211 912	267 714

W

BB LM
SJS

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 042 436	8 255 974
Inventarier, verktyg och installationer	7	28 828	38 888
Summa materiella anläggningstillgångar		8 071 264	8 294 862
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 074 064	8 297 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 019	12 797
Aktuell skattefordran		1 902	2 936
Övriga fordringar		48 144	15 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 785	42 375
Summa kortfristiga fordringar		88 850	73 485
Kassa och bank		2 956 956	2 017 661
Summa omsättningstillgångar		3 045 806	2 091 146
SUMMA TILLGÅNGAR		11 119 870	10 388 808

h

UB
Sjögren

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 575 839	2 575 839	
Fond för yttre underhåll	223 854	99 204	
Reservfond	6 000	6 000	
Summa bundet eget kapital	2 805 693	2 681 043	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 213 965	-2 357 029	
Årets resultat	211 912	267 714	
Summa fritt eget kapital	-2 002 053	-2 089 315	
Summa eget kapital	803 640	591 728	
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	9 800 365	9 035 589	
Summa långfristiga skulder	9 800 365	9 035 589	
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	155 520	108 956
Leverantörsskulder		59 010	266 664
Övriga skulder		32 896	33 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	268 439	352 458
Summa kortfristiga skulder		515 865	761 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 119 870	10 388 808	

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	340 330	400 862
Avskrivningar	223 598	246 464
Erhållen ränta mm	6 058	7
Erlagd ränta	-134 476	-133 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	435 510	514 178
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	10 778	-12 797
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-27 177	-8 982
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-207 654	82 165
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-83 502	-13 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 955	560 580
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	931 259	0
Amortering långfristiga lån	-119 919	-97 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	811 340	-97 993
Förändring av likvida medel	939 295	462 587
Likvida medel vid årets början	2 017 661	1 555 074
Likvida medel vid årets slut	2 956 956	2 017 661

h

UM
BB
CS

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad:	31 år	3,20 %
Fastighetsförbättringar:	10 år - 75 år	1,30 % - 10 %
Inventarier:	10 år	10 %

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgift bostadsrätter	1 550 028	1 544 628
	Hyresintäkter lokaler	144 732	142 596
	Hyresintäkter bredband	50 760	50 760
	Övriga hyresintäkter	36 889	42 312
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 782 409	1 780 296

LM
BB
KES

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Försäkringspremier	44 478	38 025
	Städning	26 183	38 472
	Fastighetsskatt/avgift	74 339	73 305
	Reparationer och Underhåll	111 733	15 100
	El	187 516	171 515
	Fjärrvärme	341 452	385 309
	Vatten och avlopp	100 025	76 685
	Sophämtning	57 465	53 563
	Kabel-tv/Bredband	91 073	90 483
	Övriga driftkostnader	48 503	43 858
	Summa driftkostnader	1 082 767	986 315
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förvaltningsarvode	72 841	71 782
	Revisionsarvode	24 330	22 908
	IT-tjänster, bredband	998	978
	Övriga administrativa kostnader	13 312	17 069
	Service avg. brf organisation	0	13 971
	Advokat- & rättegångskostnader	14 571	11 331
	Summa övriga externa kostnader	126 052	138 039
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	34 100	6 555
	Arbetsgivaravgifter	14 483	2 060
	Summa personalkostnader	48 583	8 615

h

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 584 053	12 584 053
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 584 053	12 584 053
	Ingående avskrivningar	-4 328 079	-4 091 675
	Årets avskrivningar	-213 538	-236 404
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 541 617	-4 328 079
	Utgående redovisat värde	8 042 436	8 255 974
	Redovisat värde byggnader	8 042 436	8 255 974
	Summa redovisat värde	8 042 436	8 255 974
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	41 550 000	41 550 000
	varav byggnader:	21 176 000	21 176 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	155 907	155 907
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 907	155 907
	Ingående avskrivningar	-117 019	-106 959
	Årets avskrivningar	-10 060	-10 060
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 079	-117 019
	Utgående redovisat värde	28 828	38 888
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	11 449	9 496
	Ekonomisk förvaltning	15 480	18 094
	Kabel-TV	9 856	9 656
	Telefon	0	760
	Bredband	0	4 369
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 785	42 375

h

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	587 324	435 824
	Amortering efter 5 år	9 213 041	8 599 765
	Summa långfristiga skulder	9 800 365	9 035 589

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Handelsbanken	2020-12-01	1,67	10 000	920 000
Handelsbanken	2020-12-01	1,67	38 608	3 551 936
Handelsbanken	2020-12-01	1,67	2 992	275 314
Handelsbanken	2019-10-30	1,48	13 504	67 504
Handelsbanken	2022-01-30	1,26	43 852	4 209 872
Handelsbanken	2021-12-01	1,03	46 564	931 259
Summa			155 520	9 955 885
Avgår kortfristig del				155 520
Summa långfristiga skulder				9 800 365

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	133 172	117 904
	Upplupna räntor	990	13 155
	Upplupna driftkostnader	109 277	130 365
	Uppl kostn revision	25 000	24 200
	Uppl styrelsearvoden och soc avg	0	66 834
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 439	352 458

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 979 000	9 979 000
Summa ställda säkerheter	9 979 000	9 979 000

Lund 2019- 05-21

US

Ulrika Serin



Laura Malek

BT

Bengt Bengtsson



Robert Grenthe

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2019.

Herrlander Revision AB



Liselotte Herrlander

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyhem, org.nr. 745000-1511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyhem 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 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 revisionsred 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.
- 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.

h

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 Nyhem för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 2019-05-28

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor