

Årsredovisning

Inkl. revisionsberättelse

Brf Rönneby

769606-0974

Avseende räkenskapsår 2018-01-01 – 2018-12-31



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Dagordning §59

- a Stämmans öppnande
- b Fastställande av röstlängd
- c Val av stämмоordförande
- d Anmälan av stämмоordförandes val av protokoll förare
- e Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f Val av rösträknare
- g Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i Framläggande av revisorernas berättelse
- j Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k Beslut om resultatdisposition
- l Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och suppleanter
- m Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
Fråga om arvode åt styrelseledamöter och suppleanter,
- n revisorer och valberedning
Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av ordförande
- o
- p Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q Val av revisorer och revisorsuppleanter
- r Val av valberedning
Av till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden som angetts i kallelsen
- s
- t Stämmans avslutande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA

- Förvaltningsberättelse	1-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Röamöllan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Allmänt om verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningen medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-11. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16.

Föreningen äger fastigheten Snickaren 17 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944, med värde år 1993. Fastighetens adress är Röamöllagatan 34-38 i Helsingborg.

Lägenhetsförteckning:

2 rok	6 st
3 rok	12 st

Bostadsyta, BOA:	1 134 kvm
Lokalarea:	29 kvm

Styrelsen, revisorer och övriga funktioner

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>vald t.o.m.</i>
Magnus Andersson	2018
Zana Berisha	2018
Anna Göransson	2018

Styrelsesuppleanter

Fredrik Hejde	2018
Simon Iversen	2018

Mandat till och med ordinarie stämma.

Valberedning
Styrelsen

Auktoriserad revisor
KPMG, Daniel Larsson

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomi.

Årets resultat 22 809 kr är lägre än föregående år (46 338kr). Detta beror främst på högre reparations och underhållskostnader. Föreningen har lägre räntekostnader, föregående verksamhetsår avslutade föreningen sitt lån hos Akelius och tog ett nytt lån hos Swedbank. Detta har påverkat föreningens räntekostnad. Föreningen har tre lån hos Swedbank. Två av lånen har omsattas under verksamhetsåret se not 9. *Föreningen har ett positivt kassaflöde dvs att intäkterna räcker till föreningens kostnader.* Föreningen har övriga intäkter, det är för miljöhuset som disponeras att ytterligare en förening.

Föreningens avskrivning av byggnad är linjär avskrivning (K2). Detta innebär att avskrivning görs med samma belopp. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året utfört reparationer för 174 125 kr. Det har varit reparation i tvättstuga, lås, el samt ett stort arbete med dränering. Föreningen har utfört planerat underhåll för 104 219 kr. Det är entréskåp samt målning av miljöhus, trapphus, dörrar och golv i källaren samt nytt golv i torkrummet. Föreningen har även haft kostnader för bevakning och gjort inköp av lampor, kontorsmaterial och bolagsverket.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 615 tkr för de närmsta 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 261,5 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 tkr.

Tidigare utfört underhåll:

Målning av gemensamma utrymme	2017/2018
Målning av fönster	2016
Underhållsspolning	2015
Fönsterbyte	2008
Fasadputsning	2007
Rörstambyte	1993-1994
Elstambyte	1993-1994

Medlemsinformation

Antalet medlemmar är 18 (18) vid räkenskapsårets slut.

Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (3).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Proinova under 2018 och är försäkrad hos Dina försäkringar Skåne under 2019. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Föreningen har under året hållit stämma 4 juni 2018. Styrelsen har kontinuerligt protokollförda sammanträden.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 2 %. Styrelsen har beslutat om höjning med 5% för hyreslägenheterna och lokalerna från och med 1 januari 2019.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningen ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal under 2018.

Part fastighetsförvaltning har fått förmånen att från och med 2019-01-01 hjälpa föreningen med den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Part Fastighetsförvaltning Ekonomisk och teknisk förvaltning

Com Hem Kabel tv

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Snickaren GA:1. Föreningens andel är 47,4%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor inom området.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 128	1 127	1 105	1 077	1 052
Resultat efter finansiella poster	23	46	18	162	91
Årets resultat	23	46	18	162	91
Resultat exklusive avskrivningar	196	220	191	335	264
Balansomslutning	20 284	20 116	19 935	19 877	19 714
Soliditet %	52	52	53	53	52
Likviditet %	525	637	847	902	737
Årsavgifter för bostäder, kr / kvm	835	947	929	911	860
Driftskostnader, kr / kvm	554	492	444	336	325
Ränta, kr/kvm	75	137	204	163	233
Avsättning till underhållsfond, kr /kvm	172	316	296	349	279
Lån, kr / kvm	7 912	7 912	7 912	7 912	7 912

Årsavgiftsnivån för bostäder i kr/kvm har bostadsaren som beräkningsgrund. Driftskostnad-, ränta – och underhållsfond i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade av eget kapital.

Förändringar av eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	10 328 216	42 124	366 984	-242 154	46 338
Disposition				46 338	-46 338
Avsättning till Underhålls fond			200 000	-200 000	
Anspråkande av Underhålls fond			-104 219	104 219	
Årets resultat					22 809
UB	10 328 216	42 124	462 765	-291 597	22 809

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-195 816
Årets resultat	22 809
Avsättning till underhållsfond	-200 000
Anspråktagande av underhållsfond	104 219
<i>Summa</i>	-268 788

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-268 788
-------------------------	----------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 128 154	1 126 527
Övriga rörelseintäkter	3	41 562	42 718
Summa rörelseintäkter		1 169 716	1 169 245
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-644 165	-571 774
Övriga externa kostnader	5	-222 130	-217 177
Personal kostnader	6	-24 478	-5 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-173 439	-173 439
Summa rörelsekostnader		-1 064 212	-968 140
Rörelseresultat		105 504	201 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	8	4 410	4 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-87 105	-159 575
Summa finansiella poster		-82 694	-154 767
Resultat efter finansiella poster		22 809	46 338
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		22 809	46 338

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	10 17 561 609	17 735 048
Inventarier, maskiner och installationer	11 0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>17 561 609</u>	<u>17 735 048</u>
Summa anläggningstillgångar	17 561 609	17 735 048
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	227 971	21 859
Övriga fordringar	190	425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 51 226	15 910
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>279 387</u>	<u>38 194</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	2 443 372	2 342 892
<i>Summa kassa och bank</i>	<u>2 443 376</u>	<u>2 342 892</u>
Summa omsättningstillgångar	2 722 759	2 342 892
SUMMA TILLGÅNGAR	20 284 368	20 116 135

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 328 216	10 328 216
Upplåtelseavgifter	42 124	42 124
Fond för yttre underhåll	462 765	366 984
Summa bundet eget kapital	10 833 105	10 737 324
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-291 597	-242 154
Årets resultat	22 809	46 338
Summa fritt eget kapital	-268 788	-195 816
Summa eget kapital	10 564 317	10 541 508
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	13 9 201 101	9 201 101
Summa långfristiga skulder	9 201 101	9 201 101
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	0	25 722
Skatteskuld	49 756	48 514
Övriga skulder	0	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 469 194	298 990
Summa kortfristiga skulder	518 950	373 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 284 368	20 116 135

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisningar i företag (K2).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsårets redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Typ	Antal år
Byggnad	100
Fönster	20
Inventarier	Avskrivna

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

För att tillmötesgå BFN (bokföringsnämnden) men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas rak avskrivning enligt ovan. Detta innebär att det normalt uppkommer en bokföringsmässig förlust i föreningen, dvs. ett negativt resultat. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det som är viktigt att beakta är att föreningens kassaflöde går ihop och det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Underhåll/ underhållsfond

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

Enligt anvisningar 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 föreningsstämman.

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter	947 376	947 345
	Hyror bostäder	162 432	160 822
	Hyror lokal	18 360	18 360
	Öres- och kronutjämnin	-14,12	0
		1 128 154	1 126 527
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Övriga ersättningar	4 978	3 136
	Fakturerade kostnader	0	360
	Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	33
	Övriga rörelseintäkter	36 584	33 189
		41 562	42 718
Not 4	Driftskostnader	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Underhåll	-104 219	-177 625
	Reparationer	-174 125	-50 654
	Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 311	-25 690
	Försäkringspremier	-11 773	-11 218
	Kabel- och digital TV	-16 557	-12 234
	Snö- och halkbekämpning	-7 490	-3 396
	Förbrukningsmaterial	-1 809	-1 513
	Vatten	-35 423	-36 449
	Fastighetsel	-41 230	-36 753
	Uppvärmning	-170 064	-165 251
	Sophantering och återvinning	-56 163	-50 991
		-644 165	-571 774
Not 5	Övriga externa kostnader	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Förvaltningsarvode administration	-193 352	-188 678
	Arvode, yrkesrevisorer	-6 297	-3 181
	Övriga förvaltningskostnader	-8 575	-17 465
	Kreditupplysningar	0	-225
	Pantförskrivning- och överlåtelseavgift	-3 866	-4 928
	Kontorsmaterial	-1 200	-1 105
	Bankkostnad	-390	-1 405
	Övriga externa kostnader	-8 450	-189
		-222 130	-217 177

Brf Römöllan
769606-0974

10(12)

Not 6	Personalkostnader	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Styrelsearvode	-18 530	-2 970
	Sammanträdesarvode	0	-1 500
	Sociala kostnader	-5948	-1 279
		-24 478	-5 749
Not 7	Av och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Avskrivning byggnader	-144 788	-144 788
	Avskrivningar tillkommande utgifter	-28 651	-28 651
		-173 439	-173 439
Not 8	Övriga ränteintäkter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Övriga ränteintäkter	4 410	4 808
		4 410	4 808
Not 9	Räntekostnader	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Räntekostnader	-87 105	-159 575
		-87 105	-159 575
Not 10	Byggnader och mark		
	Anskaffningsvärde vid årets början	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 803 135	13 803 135
	Mark	4 538 128	4 538 128
	Tillkommande utgifter	573 026	573 026
	Utgående anskaffningsvärden	18 914 289	18 914 289
	Akkumulerade avskrivning enligt plan, vid årets början		
	Byggnader	-921 380	-776 592
	Tillkommande utgifter	-257 860	-229 209
		-1 179 240	-1 005 801
	Årets avskrivningar		
	Byggnader	-144 788	-144 788
	Tillkommande utgifter	-28 651	-28 651
		-173 439	-173 439
	Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 352 678	-1 179 241
	Utgående planenligt restvärde	17 561 610	17 735 048
	Byggnad	12 736 967	12 881 755
	Mark	4 538 128	4 538 128
	Tillkommande utgifter	286 515	315 166

Taxeringsvärdet avseende uppgiftsåret

Mark	8 200 000	8 200 000
Byggnad	11 901 000	11 901 000
Totalt taxeringsvärde	20 101 000	20 101 000

Not 11

Inventarier och verktyg	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 000	36 000
Utgående anskaffningsvärden	36 000	36 000

Akkumulerade avskrivning enligt plan, vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 000	-36 000
	-36 000	-36 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 000	-36 000
---	----------------	----------------

Utgående planenligt restvärde	0	0
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	17 003	11 773
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 223	4 137
Kundfordran kreditfaktura	30 000	0
	51 226	15 910

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut	9 201 101
--	------------------

Långgivare	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing skuld	Amortering	Utg.skuld
Swedbank	1,64%	2023-12-21	3 000 000		3 000 000
Swedbank	1,93%	2025-12-22	3 000 000		3 000 000
Swedbank	1,093%		3 201 101		3 201 101
			9 201 101		9 201 101

Samtliga skulder förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen räntekostnad	0	601
Upplupna socialkostnader & skatt	14 126	1 279
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	109 515	177 625
Upplupna värmekostnader, nov & dec	47 277	25 641
Upplupna el kostnader	4 006	0
Upplupna revisionskostnader	5 000	5 266
Upplupna styrelsearvoden	0	4 470
Övriga upplupna kostnader	11 666	0
Förutbetalda intäkter	277 604	84 108
	469 194	298 990

Övriga upplysningar

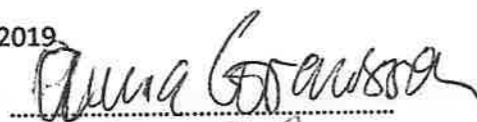
Not 15	Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 946 650	12 946 650
	Eventual förbindelser	Inga	Inga

Årsredovisning
Räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31

UNDERSKRIFTER

Helsingborg 29/3 2019

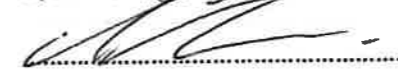
Anna Göransson



Zana Berisha



Magnus Andersson



Vår revisionsberättelse har lämnats 4/4 2019

KPMG



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Römöllan, org. nr 769606-0974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Römöllan 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 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 utvärderar, 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

Våra 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 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Römöllan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 förtjänt 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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Helsingborg den 4 april 2019

KPMG AB



Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

