

Årsredovisning

för

Brf Hamnallén i Lomma

769622-9272

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	10
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
info@brfhamnallen.se

Föreningens ekonomiska förvaltare

BoNea 
DIN BRF PARTNER

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hamnallén i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2013-11-01 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-09-13.

Styrelsens säte: Skåne Län, Lomma kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Lomma 25:6, Lomma Kommun. Föreningens gatuadresser är Hamnallén 4, 8, 12 och 16, 234 40 Lomma.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Funktion	Vald t.o.m. stämma	
Leif Karlberg	Ordförande	2019
Malin Sjöbris	Ledamot	2019
Lars Årefors	Ledamot	2019
Majliz Olsson	Ledamot	2019
Maria Johansson	Suppleant	2019
Lars Nilsson	Suppleant	2019

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

KPMG

Valberedning

Anders Josefsson och Jörgen Cederhag.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. HSB Malmö har svarat för den tekniska förvaltningen samt trädgårdsskötsel. Från 2018-07-01 svarar Ekbacken 939 för trädgårdsskötseln inom föreningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:6 med en tomtareal om 5 387 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2014. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av fyra byggnader med totalt 56 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 520 kvm.

Lägenhetsfördelning

14 stycken 2 rum och kök
24 stycken 3 rum och kök
18 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-08. 28 medlemmar var närvarande och 20 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under sensommaren arrangerades en gemensam kräftskiva för de boende i föreningen. En kurs i hjärt- och lungräddning (HLR) beställdes under slutet av 2018 och genomfördes under första kvartalet 2019.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har under 2018 uppdaterat sin underhållsplan som sträcker sig fram till 2028.

Utfört underhåll

Utöver nedanstående åtgärder har föreningen vidtagit reklamationer mot Skanska som avser 5-årsgaranti. Genomgång av dessa skedde under fjärde kvartalet 2018 och arbetet med reklamationerna påbörjades under första kvartalet 2019.

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Underhållsplan	2018	Uppdaterad underhållsplan framtagen under våren.
Ombyggnad av utebelysning	2018	Arbetet påbörjades 2018 och fortsätter 2019.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Reklamationer mot Skanska gällande 5-årsgarantin är planerade till första och andra kvartalet 2019. Fyra hjärtstartare installerades under första kvartalet 2019. En radonundersökning genomförs i föreningens fastigheter och kommer att vara klar under våren 2019. Underhållsspolning kommer att ske under hösten 2019.

M

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 88 (88) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 1 (11) st. överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsens kommentar till årets resultat är att föreningens ekonomi fortsatt är stabil och god.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade från 2018-01-01. Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2019 oförändrade. Direkt relaterat till de kostnadsbesparingar som har kunnat genomföras under innevarande år. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för el.

Styrelsen för Brf Hamnallén i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr/kvm	586	656	654	646	537
Nettoomsättning	3 199	3 522	3 501	3 333	2 700
Resultat efter finansiella poster	- 317	- 317	- 451	- 285	- 357
Totalt eget kapital	144 903	145 220	145 537	145 988	146 273
Balansomslutning	196 212	196 683	197 133	197 694	198 107
Soliditet	73,9%	73,8%	73,8%	73,9%	73,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	193 223	194 149	195 075	196 001	196 927
Taxeringsv., byggnader och mark	70 126	70 126	70 126	63 289	70 000
Taxeringsvärde, byggnader	57 526	57 526	57 526	54 289	61 000
Låneskuld	50 855	50 975	51 030	51 085	51 127
Låneskuld kr/kvm	11 251	11 278	11 290	11 302	11 311
Belåningsgrad	73%	73%	73%	73%	73%
Amortering under året	120	55	55	41	41
Likvida medel	2 908	2 455	1 973	1 109	872
Likviditet	380%	417%	331%	251%	155%
Kassaflöde, kr/kvm	141	138	111	142	92
Avsättning yttre fond, kr/kvm	52	30	30	30	25

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta).

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 630 000	477 300	-1 570 767	-316 740
Resultatdisposition			-316 740	316 740
Ianspråktagande av yttre fond		-26 250	26 250	
Avsättning yttre fond		234 000	-234 000	
Årets resultat				-317 150
Belopp vid årets utgång	146 630 000	685 050	-2 095 257	-317 150

Av medlemsinsatser utgör 143 730 000 kronor insatser och 2 900 000 kronor upplåtelseavgifter vilket överensstämmer med ekonomisk plan.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 887 507
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	26 250
Årets resultat	-317 150
Summa	-2 412 407

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-2 412 407
Summa	-2 412 407

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 199 083	3 522 209
Summa rörelseintäkter		3 199 083	3 522 209
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 611 965	-1 543 370
Övriga externa kostnader	4	-52 495	-25 424
Personalkostnader	5	-110 309	-91 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-926 075	-926 075
Summa rörelsekostnader		-2 700 844	-2 586 382
Rörelseresultat		498 239	935 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 963	7 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-823 352	-1 259 849
Summa finansiella poster		-815 389	-1 252 567
Resultat efter finansiella poster		-317 150	-316 740
Resultat före skatt		-317 150	-316 740
Årets resultat		-317 150	-316 740

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	193 223 194	194 149 269
Summa materiella anläggningstillgångar		193 223 194	194 149 269
Summa anläggningstillgångar		193 223 194	194 149 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	10	1 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 797	76 819
Summa kortfristiga fordringar		80 807	78 090
<i>Kassa och bank</i>	10	2 907 678	2 455 409
Summa omsättningstillgångar		2 988 485	2 533 499
SUMMA TILLGÅNGAR		196 211 679	196 682 767

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 630 000	146 630 000
Fond för yttre underhåll		685 050	477 300
Summa bundet eget kapital		147 315 050	147 107 300
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 095 257	-1 570 767
Årets resultat		-317 150	-316 740
Summa fritt eget kapital		-2 412 407	-1 887 507
Summa eget kapital		144 902 643	145 219 793
Långfristiga skulder			
	11, 12		
Skulder till kreditinstitut		50 799 978	50 855 282
Summa långfristiga skulder		50 799 978	50 855 282
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	55 304	119 654
Leverantörsskulder		163 115	155 589
Skatteskulder		1 287	1 279
Övriga skulder		77 022	65 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	212 329	266 003
Summa kortfristiga skulder		509 057	607 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 211 679	196 682 767

Noter

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperiod vilken är 180 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	180 år	linjär
-----------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift från bostadsrätter	2 646 574	2 963 149
Hysesintäkter, garage	336 680	330 078
Hysesintäkter, p-platser	7 200	7 200
Låssystem	400	1 000
Bredband	200 928	200 928
Överlåtelse och pantförskrivelser	4 270	17 673
Övriga intäkter	3 031	2 181
Summa	3 199 083	3 522 209

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, se spec. nedan	154 868	139 020
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	26 250	15 500
El	139 113	94 654
Uppvärmning	405 001	397 992
Vatten & avlopp	185 741	179 814
Avfallshantering, tvätt av sopkärl	66 286	52 038
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	45 826	26 097
Serviceavtal, garagedörr	9 438	11 309
Fastighetsförsäkring	52 620	50 198
Kabel-TV, Bredband, Telefoni	200 928	201 048
Fastighets- och trädgårdsskötsel	213 967	263 296
Fastighetskatt, garagedel	15 260	15 260
Förbrukningsinventarier	5 289	0
Administrativ förvaltning	68 853	72 176
Föreningsverksamhet/stämma	14 776	13 512
Övriga administrativa kostnader	7 749	11 456
Summa	1 611 965	1 543 370

Specificering av löpande underhåll

Inköp av material och varor till underhåll/reparation	6 602	9 438
Bostäder	0	830
Gemensamma utrymme	2 655	15 796
Installationer	72 179	58 583
Fastighet utvändigt	26 712	11 500
Markytor	46 720	21 782
Garage	0	17 410
Försäkringsskador	0	3 681
Summa	154 868	139 020

Specificering av periodiskt underhåll

Gemensamma utrymme	0	15 500
Ventilation	26 250	0
Summa	26 250	15 500

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Extern revisor	13 750	11 125
Underhållsplan	37 500	0
Konsultarvode	0	13 936
Övriga externa kostnader	1 245	363
Summa	52 495	25 424

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	68 250	67 200
Övrigt arvode förtroendevald	23 900	8 600
Sociala avgifter	18 159	15 713
Summa	110 309	91 513

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning byggnader	926 075	926 075
Summa	926 075	926 075

På grund av ändrade årsredovisningsregler från och med 2014 måste föreningen använda en linjär avskrivningsplan vilket ökar kostnaden för avskrivningen jämfört med kostnaden enligt ekonomisk plan. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	166 538 502	166 538 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 538 502	166 538 502
Ingående avskrivningar	-3 549 233	-2 623 158
Årets avskrivningar	-926 075	-926 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 475 308	-3 549 233
Utgående redovisat värde	162 063 194	162 989 269
Taxeringsvärden byggnader	57 526 000	57 526 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
Summa	70 126 000	70 126 000
Bokfört värde byggnader	162 063 194	162 989 269
Bokfört värde mark	31 160 000	31 160 000
Summa	193 223 194	194 149 269

Fastighetsbeteckningar: Lomma 25:6

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 2014 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	10	1 271
Summa	10	1 271

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	49 553	48 115
Telia internet	16 744	16 744
Schindler servicekontrakt	13 795	11 255
Fortnox	705	705
Summa	80 797	76 819

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SEB, transaktionskonto	485 875	441 568
SBAB, placeringskonto	2 421 803	2 013 841
Summa	2 907 678	2 455 409

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 956	2,79	2019-02-28	10 000 000	10 000 000
SEB 566	0,86	2019-05-28	6 619 632	6 674 936
SEB 402	1,11	2020-02-28	10 000 000	10 000 000
SEB 585	1,18	2022-02-28	10 000 000	10 000 000
SEB 891	1,30	2023-02-28	14 235 650	14 300 000
Summa			50 855 282	50 974 936

Kortfristig del av långfristig skuld 119 654 119 654

Kortfristig del av långfristig skuld 119 654 kronor (119 654 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 50 257 012 kronor (50 634 066 kronor).

Lån med förfallodagar 2019-02-28 kommer att omplaceras hos SEB.

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. Kortfristig del av långfristig skuld 119 654 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
	51 168 500	51 168 500
Summa	51 168 500	51 168 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnad	5 906	8 192
Förutbetalda hyror och avgifter	206 423	257 811
Summa	212 329	266 003

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna var oförändrade 2018. För 2019 är ingen höjning planerad.

Lomma 2019 - 04 - 10



Leif Karlberg
Ordförande



Malin Sörbris



Maj-Lis Olsson



Lars Årefors

Vår revisionsberättelse har lämnats 12 april 2019

KPMG AB



Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnallén i Lomma, org. nr 769622-9272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnallén i Lomma 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 utlyser, 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 Bostadsrättsföreningen Hamnallén i Lomma för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplysning

Som framgår av årsredovisningen är byggnadens nyttjandeperiod enligt styrelsen bedömd till 180 år. Detta är en förhållandevis lång avskrivningstid och medför således lägre kostnader för avskrivningar än om en kortare nyttjandeperiod identifierats av styrelsen.

Malmö den 12 april 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor