

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Biblioteksgården i
Staffanstorp

2019-01-01–2019-12-31

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Biblioteksgården i Staffanstorp kallas härmed till
ordinarie föreningsstämma

Tid: 7 maj 2020 kl. 18:00

Lokal: SPF Club 230, Bråhögsplassen 4 (ingång norra gaveln)

STYRELSEN

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Val av två justerare tillika rösträknare
4. Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst
5. Fastställande av röstlängd
6. Fastställande av dagordning
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorns berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
11. Beslut om arvoden till styrelseledamöter för nästkommande verksamhetsår
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
13. Val av ordförande för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisor
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem inlämnad motion
18. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Biblioteksgården i Staffanstorps

Org.nr. 769620-4127

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - kassaflödesanalys | 8 |
| - noter | 9 |
| - underskrifter | 11 |

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr. 769620-4127

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2009. Föreningen äger fastigheten Staffanstorp Stanstorp 1:808, som byggdes år 2008-2010. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 29 maj 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

| | | | |
|----------------|-----------------|--------------------|--------------|
| Kjell Jönsson | Ordförande | vald för 2019 | invalid 2014 |
| Anita Nydemark | Sekreterare | vald för 2019-2020 | invalid 2014 |
| Knut Svensson | Vice ordförande | vald för 2019-2020 | invalid 2012 |
| Jan Wallentin | Ledamot | vald för 2019 | invalid 2014 |
| Georg Lukjanov | Ledamot | vald för 2019 | invalid 2016 |
| Leif Andersson | Suppleant | vald för 2019 | invalid 2018 |

Firmatecknare är Kjell Jönsson, Anita Nydemark, Knut Svensson, Jan Wallentin och Georg Likjanov två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda möten + 1 protokollfört konstituerande möte.

Styrelsen har under året deltagit i ett antal kostnadsfria kurser och seminarier, avseende fastighetens skötsel/förvaltning.

Revisor under året varit Oskar Kantoft från Dillon Bostadsrättsrevision AB.

Valberedningen har varit Monica Norrman och Alf Nilsson.

Föreningens fastighet, som byggdes 2008-2010, består av 2 bostadshus med 5 trapphus. I fastigheten finns 30 lägenheter om tillsammans 3 088 kvm bostadsyta. Dessutom ingår miljöhus och garage med 12 platser som hyrs ut till medlemmar samt 16 p-platser som hyrs ut till medlemmar och 5 används som gästparkering.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Leverantör | Avtalstyp |
| Örehus Förvaltnings AB | Ekonomisk förvaltning |
| Staffanstorps kommun | Vatten och avlopp |
| Staffanstorps Energi AB | Elnät |
| E.ON | El |
| Adven | Fjärrvärme o fjärrvärme service |
| Svenska Stadsnät Perspektiv AB | Bredband och telefoni |
| SYDANTENN o TELE AB | TV |
| Nya Golvvårdaren AB | Trappstädning och mattservice |
| Djurslövs Plantskola | Trädgårdsskötsel |
| STENA Recycling och Sucz Recycling | Sophantering |
| Kiwa Inspecta AB | Hissbesiktning |
| Primo Hiss AB | Service och underhåll av hissar |
| Automatiska Dörrsystem AB | Service och underhåll av slagdörrsautomatik till entrédörrar |

Företagets säte är i Staffanstorp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är en vinst med ca 231 tkr, som främst beror på förmånliga räntekostnader, ambitiös amorteringsplan och återhållsamhet med kostnader. 📈

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr. 769620-4127

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är en vinst med ca 231 tkr, som främst beror på förmånliga räntekostnader, ambitiös amorteringsplan och återhållsamhet med kostnader.

I december 2019 förföll ett av våra lån, totalt 7 000 000:-, som vi efter amortering av 650 000:- i det gynnsamma ränteläget kunde omplacera med bindningstid 5 år till 0,93 % ränta.

Den genomsnittliga räntan på våra lån under 2019 har varit ca 1,5% och sjunker under 2020 till ca 1,2%.

Föreningen har gjort en uppdatering av vår 30 åriga underhållsplan enligt nedan. Vi gör bl.a. avsättning för byte av avloppsstammar och vattenledningar.

| Nr | Bygghedel | 2014- 2018 | 2019- 2023 | 2024- 2033 | 2034- 2043 | Summa (tkr) |
|------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 5.1 | Tak | 42 | 35 | 150 | 247 | 494 |
| 5.2 | Fasader | 67 | 79 | 314 | 190 | 650 |
| 5.3 | Fönster | 50 | 50 | 120 | 100 | 320 |
| 5.4 | Balkonger | - | - | - | - | - |
| 5.5 | Trapphus | 54 | 70 | 264 | 140 | 528 |
| 5.6 | Vindar | 5 | 5 | 20 | 10 | 40 |
| 5.7 | Källare | 4 | 4 | 16 | 8 | 32 |
| 5.8 | Gårdar | - | 130 | 270 | - | 400 |
| 5.9 | Garage | 10 | 10 | 40 | 20 | 80 |
| 5.10 | Miljöhus | 11 | 11 | 44 | 44 | 88 |
| 5.11 | Uppvärmning | 54,8 | 72,8 | 333,2 | 180 | 640,4 |
| 5.12 | VA-system | 7 | 505 | 1220 | 2310 | 4042 |
| 5.13 | Ventilation | 20 | 20 | 80 | 50 | 160 |
| 5.14 | E-tele-bredb. | 15 | 17 | 82 | 50 | 164 |
| 6 | Energideklaration | - | - | - | - | - |
| 7 | Oförtsett | 35 | 55 | 200 | 110 | 400 |
| | Summa | 374,8 | 1085 | 3250,2 | 3330 | 8038,4 |

Medlemsinformation

Resultatutvecklingen under 2019 har varit fortsatt god och styrelsen har därför beslutat att för andra året i följd inte höja månadsavgiften för 2020.

Under året har 2 st bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 45.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Nettoomsättning | 2 389 | 2 369 | 2 330 | 2 342 |
| Resultat efter finansiella poster | 231 | 147 | 191 | -176 |
| Soliditet (%) | 73,30 | 72,41 | 71,52 | 70,69 |
| Resultat i % av nettoomsättningen | 9,68 | 6,22 | 8,18 | -7,53 |
| Balansomslutning | 93 597 | 94 423 | 95 389 | 96 251 |
| Kassalikviditet (%) | 9,22 | 7,96 | 110,78 | 80,58 |
| Fond för yttre underhåll | 491 | 478 | 403 | 347 |
| Lån per kvadratmeter | 7 964 kr | 8 287 kr | 8 647 kr | 8 990 kr |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr. 769620-4127

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat Resultat | Årets resultat |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 68 601 372 | 478 194 | -848 216 | 147 458 |
| Resultatdisposition enl. beslut av föreningsstämman: | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | 77 300 | 134 402 | -147 458 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | -64 244 | | |
| Årets resultat | | | | 231 491 |
| Belopp vid årets utgång | 68 601 372 | 491 250 | -713 814 | 231 491 |


Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -713 814 |
| Årets resultat | 231 491 |
| | <hr/> |
| | -482 323 |

Förslag till disposition:

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Avsättning till underhållsfond | 92 600 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | -72 750 |
| Balanseras i ny räkning | -502 173 |
| | <hr/> |
| | -482 323 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. 

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr. 769620-4127

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 389 322 | 2 368 586 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>2 389 322</u> | <u>2 368 586</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och fastighetskostnader | 3 | -992 766 | -970 336 |
| Övriga externa kostnader | | -35 130 | -27 575 |
| Personalkostnader | 4 | -48 786 | -53 335 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -694 832 | -694 832 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 771 514</u> | <u>-1 746 078</u> |
| Rörelseresultat | | 617 808 | 622 508 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 908 | 2 186 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -387 225 | -477 236 |
| Summa finansiella poster | | <u>-386 317</u> | <u>-475 050</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 231 491 | 147 458 |
| Resultat före skatt | | 231 491 | 147 458 |
| Årets resultat | | <u>231 491</u> | <u>147 458</u> |

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr. 769620-4127

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

5

93 051 357

93 746 189

93 051 357

93 746 189

93 051 357

93 746 189

6

0

760

8

8

82 144

90 513

82 152

91 281

463 244

585 504

463 244

585 504

545 396

676 785

93 596 753

94 422 974

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr. 769620-4127

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2019-12-31

2018-12-31

Not

68 601 372

68 601 372

Fond för yttre underhåll

491 250

478 194

Summa bundet eget kapital

69 092 622

69 079 566

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-713 814

-848 216

Årets resultat

231 491

147 458

Summa fritt eget kapital

-482 323

-700 758

Summa eget kapital

68 610 299

68 378 808

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

19 075 500

17 542 000

Summa långfristiga skulder

19 075 500

17 542 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

5 516 500

8 050 000

Förskott från kunder

200

200

Leverantörsskulder

75 594

202 963

Skatteskulder

861

2 453

Övriga skulder

33 341

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

284 458

246 550

Summa kortfristiga skulder

5 910 954

8 502 166

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**93 596 753****94 422 974**

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr. 769620-4127

KASSAFLÖDESANALYS

| Not | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 617 808 | 622 508 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 694 832 | 694 832 |
| Erhållen ränta mm | 908 | 2 186 |
| Erlagd ränta | -387 225 | -477 236 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <hr/> 926 323 | <hr/> 842 290 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | 760 | -760 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | 8 369 | -10 591 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -127 369 | 17 826 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 69 657 | -21 432 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <hr/> 877 740 | <hr/> 827 333 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering långfristiga lån | -1 000 000 | -1 110 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <hr/> -1 000 000 | <hr/> -1 110 000 |
| Förändring av likvida medel | -122 260 | -282 667 |
| Likvida medel vid årets början | 585 504 | 868 171 |
| Likvida medel vid årets slut | <hr/> 463 244 | <hr/> 585 504 |

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr. 769620-4127

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Samma redovisningsprinciper som föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Antal år

120

5

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år. En ny bedömning av byggnadens livslängd har gjorts under 2017, vilket har lett till att en ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljhus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. Under åren 2016 till 2020 betalar föreningen endast 50 % av fastighetsavgiften

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avse årets skattepliktiga resultat och del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu ej redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 Nettoomsättning | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 048 088 | 2 048 088 |
| Bredband/tv och telefoni | 76 800 | 69 600 |
| Eldebitering medlemmar | 133 345 | 112 188 |
| Hysesint garage/p-plats momsfr | 115 200 | 116 640 |
| Överlåtelseavgift | 2 324 | 1 100 |
| Pantsättningsavgift | 465 | 910 |
| Ersättning filter (utomhus) | 12 800 | 18 010 |
| Övriga intäkter | 300 | 2 049 |
| | <u>2 389 322</u> | <u>2 368 585</u> |

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr. 769620-4127

NOTER

| Not 3 | Drift- och fastighetskostnader | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsskötsel och städning | 193 758 | 178 704 |
| | Löpande underhåll | 33 583 | 38 892 |
| | Periodiskt underhåll | 72 750 | 64 244 |
| | El | 165 183 | 153 897 |
| | Uppvärmning | 245 464 | 259 923 |
| | Vatten | 61 801 | 63 380 |
| | Sophämtning | 35 120 | 34 379 |
| | Fastighetsförsäkring | 36 976 | 33 397 |
| | Kabeltv/Bredband | 67 500 | 66 753 |
| | Förvaltningskostnad | 59 976 | 56 712 |
| | Fastighetsskatt | 20 655 | 20 055 |
| | | <u>992 766</u> | <u>970 336</u> |
| Not 4 | Personal | 2019 | 2018 |
| | Föreningen har ingen anställd personal. | | |
| | Styrelsearvode | 45 600 | 45 500 |
| | Bilersättning | 185 | 901 |
| | Sociala kostnader | 3 001 | 6 934 |
| | Summa | <u>48 786</u> | <u>53 335</u> |

Noter till balansräkningen

| Not 5 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | <u>98 000 000</u> | <u>98 000 000</u> |
| | Utgående anskaffningsvärden | <u>98 000 000</u> | <u>98 000 000</u> |
| | Ingående avskrivningar | -4 253 811 | -3 558 979 |
| | Årets avskrivningar | <u>-694 832</u> | <u>-694 832</u> |
| | Utgående avskrivningar | <u>-4 948 643</u> | <u>-4 253 811</u> |
| | Redovisat värde | <u>93 051 357</u> | <u>93 746 189</u> |
| | <i>Taxeringsvärden</i> | | |
| | Mark | 9 200 000 | 8 300 000 |
| | Byggnader | <u>41 600 000</u> | <u>36 800 000</u> |
| | | <u>50 800 000</u> | <u>45 100 000</u> |

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Stanstorp 1:808 i Staffanstorp. Redovisat värde är 93 051 357 varav markens värde är 15 925 000. Fastighetens taxeringsvärde uppgår totalt till 50 800 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 50 800 000 och för lokaler 0. Värdeår 2010.

| Not 6 | Kassa och bank | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | Handkassa | 5 031 | 3 516 |
| | Swedbank | 340 735 | 365 425 |
| | SBAB sparkonto | <u>117 479</u> | <u>216 563</u> |
| | | <u>463 245</u> | <u>585 504</u> |

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr. 769620-4127

NOTER

Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Lånenummer | Ränta | Justeras | Kapitalskuld | Nästa års amortering |
|------------------------------|---------------|--------|------------|-------------------|----------------------|
| Förfaller inom 1 år | | | | | |
| Swedbank | 2 851 384 855 | 1,15 % | 2020-02-25 | 5 316 500 | 0 |
| Förfaller inom 2-5 år | | | | | |
| Stadshypotek | 259755 | 1,00 % | 2021-03-01 | 700 000 | 0 |
| Handelsbanken | 10-287866 | 1,04 % | 2021-12-01 | 4 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2 851 384 848 | 1,56 % | 2022-02-25 | 8 225 500 | 200 000 |
| Stadshypotek | 305267 | 0,93 % | 2024-10-30 | 6 350 000 | 0 |
| | | | | <u>24 592 000</u> | <u>200 000</u> |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 19 075 500

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 592 000

Föreningen har ett lån som har slutförfallodag under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfalldagen.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>30 000 000</u> | <u>30 000 000</u> |

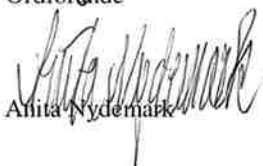
Not 9 Eventualförpliktelser

Det finns inga ansvarsförpliktelser.

Staffanstorp 2020.03.30


Kjell Jönsson
Ordförande


Knut Svensson


Anita Nydemark


Jan Wallentin


Georg Lukjanov

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2020

Malmö


Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr 769620-4127



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Biblioteksgården i Staffanstorp för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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. ▶

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 Biblioteksgården i Staffanstorp för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8 april 2020



Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor