

Årsredovisning för

Brf Grönadal 2

769613-3714

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grönadal 2, 769613-3714, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Fredrik Seeger	Ordförande	2019
Annika Malmsjö	Ledamot	2019
Kristoffer Runhage	Ledamot	2020
Nina Nyström	Ledamot	2020
Yvonne Breisner	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Peter Ratzburg	Suppleant	2019
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Fredrik Anderberg	Föreningsvald revisor	2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning

Helen Lindberg	Sammanställande	2019
Åsa Thorné		2019

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svedala 100:14 i Svedala kommun med därpå uppförd byggnad med 65 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1988. Fastighetens adress är Grönadalsgatan 1-88 i Svedala.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 43 garageplatser och 53 bilplatser med hyresrätt. Föreningen tillhandahåller en gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	26	22	3

Total tomtarea: 27283 kvm

Total bostadsarea: 5549 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne sedan 2018-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Neglén i Svedala
Com Hem
Affärsverken i Karlskrona
Ragn Sells
Vaillant Group Gaseres
I3ahco Service

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Avfallshantering
Serviceavtal värme
Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 132 699 kr och planerat underhåll för 551 666 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-10-08 av Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen kommer att uppdateras av Bredablick Fastighetspartner i början på 2019. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 864 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 156 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 april 2018, samt extra föreningsstämma 6 oktober och 6 december 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (Föregående år skedde 3 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 92 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 90 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	3 038	3 007	3 105	2 990
Resultat efter finansiella poster	-147	-1 814	746	-212
Förändring av underhållsfond	312	-1 340	788	425
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	97	83	514	343
Soliditet %	61	61	62	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	488	481	473	467
Driftskostnad, kr / kvm	238	194	168	166
Ränta, kr / kvm	60	65	80	90
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	156	152	150	77
Lån, kr / kvm	3 981	4 032	4 080	4 125
Snittränta (%)	1,51	1,60	1,96	2,19

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Allmänt om verksamheten

Under 2018 har föreningen bytt frostsprängda tegelstenar (runt 400 st) på två huskroppar.

Vi har bytt ut ett antal förrådsdörrar i enlighet med stämmobeslut i samband med stadgeändring.

Fortsatt förstärkning av belysningen vid parkeringsplatser och gångvägar samt satt fasadbelysning på kvarterslokalen.

Anordnat två fixardagar med bra uppslutning, där vi tvättat av garageportar, klippt träd, tvättat av skyltar, fräschat upp en lekplats och avvecklat en lekplats.

Trasiga fasadbeklädnader/takpannor har löpande bytts ut och ett antal vattenskador har åtgärdats. 

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	36 719 447	-	537 052	-1 813 587
Disposition enligt föreningsstämma			-1 813 587	1 813 587
Avsättning till underhållsfond		864 000	-864 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-551 666	551 666	
Årets resultat				-146 669
Vid årets slut	36 719 447	312 334	-1 588 869	-146 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 276 535
Årets resultat före fondförändring	-146 669
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-864 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	551 666
Summa över/underskott	-1 735 538

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 735 538
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 948 531	2 908 108
Övriga rörelseintäkter	3	89 828	98 613
Summa rörelseintäkter		3 038 359	3 006 721
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 007 102	-3 626 512
Övriga externa kostnader	7	-170 980	-161 961
Personalkostnader	8	-118 001	-117 478
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-556 417	-556 418
Summa rörelsekostnader		-2 852 500	-4 462 369
Rörelseresultat		185 859	-1 455 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 542	-358 056
Summa finansiella poster		-332 528	-357 939
Resultat efter finansiella poster		-146 669	-1 813 587
Årets resultat		-146 669	-1 813 587

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	56 968 729	57 525 146
Summa materiella anläggningstillgångar		56 968 729	57 525 146
Summa anläggningstillgångar		56 968 729	57 525 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 435	-
Övriga fordringar		29 770	29 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	50 316	48 470
Summa kortfristiga fordringar		81 521	78 240
Kassa och bank	12	729 578	700 589
Summa omsättningstillgångar		811 099	778 829
SUMMA TILLGÅNGAR		57 779 828	58 303 975

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 719 447	36 719 447
Underhållsfond		312 334	-
Summa bundet eget kapital		37 031 781	36 719 447
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 588 869	537 052
Årets resultat		-146 669	-1 813 587
Summa fritt eget kapital		-1 735 538	-1 276 535
Summa eget kapital		35 296 243	35 442 912
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	21 808 486	22 105 975
Summa långfristiga skulder		21 808 486	22 105 975
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	282 090	266 691
Leverantörsskulder		22 221	66 040
Skatteskulder		81 794	24 983
Övriga skulder		54 000	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	234 994	396 974
Summa kortfristiga skulder		675 099	755 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 779 828	58 303 975 2

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	185 859	-1 455 648
Avskrivningar	556 417	556 418
	742 276	-899 230
Erhållen ränta	14	117
Erlagd ränta	-332 542	-358 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	409 748	-1 257 169
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 281	-33 039
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-95 388	141 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 079	-1 149 067
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-282 090	-266 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-282 090	-266 691
Årets kassaflöde	28 989	-1 415 758
Likvida medel vid årets början	700 589	2 116 347
Likvida medel vid årets slut	729 578	700 589

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

2

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	100 år
Standardförbättringar	20 år
Markanläggningar	20 år

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 708 923	2 668 653
Hyror p-platser/garage	239 608	239 455
Summa	2 948 531	2 908 108

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	70 200	70 200
Gemensamhetslokal	7 200	17 650
Överlåtelseavgifter	4 534	3 348
Andrahandsuthyrningsavgifter	758	2 238
Övriga intäkter	7 136	5 177
Summa	89 828	98 613

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	1 350	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	35 250	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	2 950
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 774	-
VA & sanitet, installationer	25 077	11 278
Värme, installationer	42 159	57 444
Ventilation, installationer	6 000	-
El, installationer	-	931
Huskropp	-	98 451
Markytor	-	4 763
P-platser/garage	1 850	-
Vattenskador	19 239	-
Summa	132 699	175 817

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	66 650	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	342 016	-
Ventilation, installationer	-	2 373 013
Övrigt	143 000	-
Summa	551 666	2 373 013

?

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	372 884	302 437
Fastighetsförvaltning	187 296	100 000
Städning	-	5 300
Besiktningsskostnader	10 314	35 375
Snöröjning	75 850	51 550
Serviceavtal	87 490	78 868
Förbrukningsinventarier	1 600	6 400
Förbrukningsmaterial	21 171	20 562
Övriga utgifter för köpta tjänster	67 718	5 250
El	54 536	40 606
Vatten och avlopp	247 549	248 255
Avfallshantering	110 062	108 143
Försäkringar	34 935	26 748
Systematiskt brandskyddsarbete	2 200	-
Kabel-TV	49 132	48 188
Summa	1 322 737	1 077 682

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 639	5 879
Kostnader för transportmedel	2 392	-
Frakter och transporter	50	50
Resekostnader	4 116	-
Kontorsmateriel och trycksaker	799	1 118
Tele och post	3 795	4 084
Förvaltningskostnader	134 283	130 965
Revision	17 000	11 875
Jurist- och advokatkostnader	-	1 478
Bankkostnader	-	992
IT-tjänster	2 906	3 289
Övriga externa kostnader	-	2 231
Summa	170 980	161 961

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	81 499	89 601
Föreningsvald revisor	999	999
Övriga arvoden	8 505	-
Summa	91 003	90 600
Sociala avgifter	26 998	26 878
Summa	118 001	117 478

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	526 849	526 849
Markanläggningar	29 568	29 569
Summa	556 417	556 418

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	39 981 316	39 981 316
-Mark	21 493 000	21 493 000
-Markanläggningar	591 373	591 373
	62 065 689	62 065 689
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	62 065 689	62 065 689
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 249 785	-3 722 936
-Markanläggningar	-290 758	-261 189
	-4 540 543	-3 984 125
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-526 849	-526 849
-Årets avskrivning på markanläggning	-29 568	-29 569
	-556 417	-556 418
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 096 960	-4 540 543
Redovisat värde	56 968 729	57 525 146
<i>Varav</i>		
Byggnader	35 204 682	35 731 531
Mark	21 493 000	21 493 000
Markanläggningar	271 047	300 615
Taxeringsvärden		
Byggnad	32 818 000	23 165 000
Mark	16 900 000	17 160 000
Totalt taxeringsvärde	49 718 000	40 325 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	50 316	48 470
	50 316	48 470

2

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	23 009	27 658
Transaktionskonto Handelsbanken	706 569	672 931
	729 578	700 589

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	282 090	266 691
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 128 360	1 066 764
Förfaller senare än fem år från balansdagen	20 680 126	21 039 211
	22 090 576	22 372 666

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	22 090 576	22 372 666
Summa	22 090 576	22 372 666

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,78 %	2019-12-13	6 074 566	-	202 090	5 872 476
Stadshypotek	1,60 %	2022-03-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	1,05 %	2019-03-30	6 298 100	-	80 000	6 218 100
			22 372 666	-	282 090	22 090 576

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.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	116 479
Upplupna räntekostnader	13 602	13 777
Förutbetalda intäkter	185 562	240 232
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 000
Upplupna driftskostnader	21 830	14 486
	234 994	396 974

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	34 906 404	34 906 404
Summa ställda säkerheter	34 906 404	34 906 404

Underskrifter

Svedala 2019-03-26



Fredrik Seeger



Annika Malmsjö



Kristoffer Runhage



Nina Nyström



Yvonne Breisner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-03
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Fredrik Anderberg
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Grönadal 2, org. nr 769613-3714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grönadal 2 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 och kassaflöde 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 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

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. Risker 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 Grönadal 2 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 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 förlöpande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö den

3/7-19

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Fredrik Anderberg
Auktoriserad revisor