

Årsredovisning för
Brf Kajutan i Lomma
769624-3208
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Handwritten signatures and initials in blue ink:
WAB
GAB
EW
K

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kajutan i Lomma, 769624-3208, med säte i Lomma, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		2020
Nils Åkerblom	Ordförande	2020
Gert-Olof Åkerblom	Ledamot	2020
Cathrien Jansson	Ledamot	2020
Kristina Landén	Ledamot	2021
Richard Björk	Ledamot	2020
Charlotte Wossmark	Ledamot	2021
Alexander Ljungar	Ledamot	2021
Ordinarie revisorer		
PricewaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Hans Leck		2020
Birgitta Rosencrantz		2020

Firmateckning

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

GB Gta ✓ M
KL CW

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:148 i Lomma kommun med därpå uppförda byggnader med 55 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2013. Fastighetens adress är Esplanaden 6-8, Långrevsgränd 3-11, kanalgränd 5-7 samt Trålgränd 4-14 i Lomma.

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 53 parkeringsplatser i garage för bilar, 4 MC-platser i garage och 9 markparkeringsplatser ingående i gemensamhetsförening med hyresrätt.

I föreningen finns en övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning avseende 9 markparkeringsplatser, planteringar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4 st	13 st	25 st	13 st

Total tomtarea:	3 665 kvm
Total bostadsarea:	4 480 kvm
Total garagearea:	1 396 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning tom 2019-12-31. BoNea from 2020-01-01
Telia
WIMIX RESURS
Kraftringen Nät
Kraftringen Nät
Nomor
Ekbacken Hem & Trädgård
KTC Control AB

Ekonomisk Förvaltning
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Trädgårdsskötsel
Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 529 kr och planerat underhåll för 34 103 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt föreningens stadgar och styrelsens beslut. Enligt styrelsebeslut sätts det av 60 kr per kvm 2019.

Föreningen har under året genomfört investeringar i trädgården för att minska underhållskostnaden.

Handwritten notes:
P... H... N...
g... K... C...

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2019-04-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 76 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 80 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

Årsavgifterna har inte förändrats under året.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 285	3 193	3 123	3 115
Resultat efter finansiella poster	-252	-715	-651	-676
Förändring av underhållsfond	235	174	186	269
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	912	510	562	454
Soliditet %	79	79	79	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	591	542	542	544
Driftskostnad, kr / kvm	305	299	277	278
Ränta, kr / kvm	115	160	168	207
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	60	60	60	60
Lån, kr / kvm	8 755	8 931	9 107	9 274
Snittränta (%)	1,31	1,80	1,85	2,24

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till 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 balansomslutning.

VTA BSS GIB
CW XL

M

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	152 500 000	763 008	-3 240 383	-714 874
Disposition enligt föreningsstämma			-714 874	714 874
Avsättning till underhållsfond		268 800	-268 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		-34 103	34 103	
Årets resultat				-251 806
Vid årets slut	152 500 000	997 705	-4 189 954	-251 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 955 257
Årets resultat före fondförändring	-251 806
Årets avsättning till underhållsfond	-268 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 103
Summa över/underskott	-4 441 760

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-4 441 760

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

Handwritten signatures and initials:
 ✓ H
 CW
 KL
 gij

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 021 296	2 777 588
Övriga rörelseintäkter	3	264 065	415 403
Summa rörelseintäkter		3 285 361	3 192 991
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 432 151	-1 510 783
Övriga externa kostnader	7	-132 121	-140 352
Personalkostnader	8	-60 494	-139 396
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 398 948	-1 398 949
Summa rörelsekostnader		-3 023 714	-3 189 480
Rörelseresultat		261 647	3 511
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 699	-718 510
Summa finansiella poster		-513 453	-718 385
Resultat efter finansiella poster		-251 806	-714 874
Årets resultat		-251 806	-714 874

Handwritten notes in blue ink:

- gö
- R
- KW
- V
- ta
- CW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	187 465 120	188 864 068
Summa materiella anläggningstillgångar		187 465 120	188 864 068
Summa anläggningstillgångar		187 465 120	188 864 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 157	-
Övriga fordringar		8 682	7 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	89 474	171 148
Summa kortfristiga fordringar		101 313	178 690
Kassa och bank	12	1 260 285	866 744
Summa omsättningstillgångar		1 361 598	1 045 434
SUMMA TILLGÅNGAR		188 826 718	189 909 502

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a checkmark.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 500 000	152 500 000
Underhållsfond		997 705	763 008
Summa bundet eget kapital		153 497 705	153 263 008
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 189 954	-3 240 383
Årets resultat		-251 806	-714 874
Summa fritt eget kapital		-4 441 760	-3 955 257
Summa eget kapital		149 055 945	149 307 751
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	24 624 875	39 223 750
Summa långfristiga skulder		24 624 875	39 223 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 598 875	787 000
Leverantörsskulder		153 164	143 703
Skatteskulder		143	877
Övriga skulder		25 489	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	368 227	446 421
Summa kortfristiga skulder		15 145 898	1 378 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 826 718	189 909 502

gd R
KL
a

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	261 647	3 511
Avskrivningar	1 398 948	1 398 949
	1 660 595	1 402 460
Erhållen ränta	246	125
Erlagd ränta	-513 699	-718 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 147 142	684 075
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	77 377	-76 531
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-43 978	204 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 180 541	812 505
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	12 175 000	-
Amortering av låneskulder	-12 962 000	-787 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-787 000	-787 000
Årets kassaflöde	393 541	25 505
Likvida medel vid årets början	866 744	841 239
Likvida medel vid årets slut	1 260 285	866 744

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

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

W
A
AW
KL
GA
H

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:

Byggnader 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 647 319	2 426 787
Hyror p-platser/garage	373 977	350 801
Summa	3 021 296	2 777 588

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	142 554	142 561
Vatten	25 860	51 258
Ei	68 803	139 030
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	-	16 800
Överlåtelseavgifter	6 953	11 290
Övriga intäkter	19 895	54 464
Summa	264 065	415 403

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the number '415'.

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 878	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	-259
VA & sanitet, installationer	17 527	-
Ventilation, installationer	-	2 924
El, installationer	-	6 473
Hiss	2 124	4 005
Huskropp	-	3 125
Markytor	-	58 748
Övrigt	3 000	-
Summa	31 529	75 016

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 775	75 694
Ventilation, installationer	28 328	18 930
Summa	34 103	94 624

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	22 440	23 170
Teknisk förvaltning	230 032	168 664
Besiktningkostnader	4 248	9 515
Serviceavtal	19 420	26 250
Förbrukningsinventarier	-	22 400
Förbrukningsmaterial	4 969	17 394
Övriga utgifter för köpta tjänster	20 090	19 180
El	411 515	390 921
Uppvärmning	205 481	238 063
Vatten och avlopp	190 294	183 476
Avfallshantering	66 377	60 560
Försäkringar	35 459	34 765
Systematiskt brandskyddsarbete	12 297	-
Bredband	143 039	144 808
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	859	1 978
Summa	1 366 519	1 341 143

ab KL AW

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 352	-
Tele och post	3 413	3 245
Förvaltningskostnader	101 880	100 985
Revision	19 200	18 750
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	8 800
Bankkostnader	477	1 944
Övriga externa tjänster	-	5 553
Övriga externa kostnader	800	1 076
Summa	132 121	140 352

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 031	91 525
Övriga arvoden	-	12 000
Utbildning	-	3 344
Summa	46 031	106 869
Sociala avgifter	14 463	32 528
Summa	60 494	139 396

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 398 948	1 398 949
Summa	1 398 948	1 398 949

Re
KL
W/d
AN

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	168 015 000	168 015 000
-Mark	27 985 000	27 985 000
	<u>196 000 000</u>	<u>196 000 000</u>
Årets anskaffningar	-	-
	-	-
	<u>196 000 000</u>	<u>196 000 000</u>
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 135 932	-5 736 983
	<u>-7 135 932</u>	<u>-5 736 983</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 398 948	-1 398 949
	<u>-1 398 948</u>	<u>-1 398 949</u>
	<u>-8 534 880</u>	<u>-7 135 932</u>
Redovisat värde	187 465 120	188 864 068
Varav		
Byggnader	159 480 120	160 879 068
Mark	27 985 000	27 985 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	77 644 000	69 517 000
	<u>77 644 000</u>	<u>69 517 000</u>
Totalt taxeringsvärde	77 644 000	69 517 000
Varav byggnader	64 244 000	57 317 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	92 406
Förutbetalda kostnader	89 474	78 742
Summa	89 474	171 148

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	26 077	18 105
Transaktionskonto Handelsbanken	978 752	848 639
Transaktionskonto Hnadelsbanken	255 456	-
Summa	1 260 285	866 744

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 598 875	787 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 624 875	3 148 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	36 075 750
Summa	39 223 750	40 010 750

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	39 223 750	40 010 750
Summa	39 223 750	40 010 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,14 %	2019-03-01	12 300 000	-	12 300 000	-
Stadshypotek	1,29 %	2020-03-01	14 098 875	-	143 500	13 955 375
Stadshypotek	1,04 %	2021-03-01	13 611 875	-	143 500	13 468 375
Stadshypotek	1,08 %	2022-03-01	-	6 087 500	-	6 087 500
Stadshypotek	1,44 %	2024-03-01	-	6 087 500	375 000	5 712 500
Summa			40 010 750	12 175 000	12 962 000	39 223 750

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	17 058	119 592
Förutbetalda intäkter	255 583	231 347
Upplupna revisionsarvoden	19 200	18 750
Upplupna driftskostnader	76 386	76 732
Summa	368 227	446 421

NA
KL
CW

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	43 500 000	43 500 000
Summa ställda säkerheter	43 500 000	43 500 000

Underskrifter

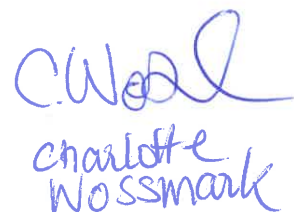
Lomma, 2020-04-22



Nils Åkerblom



Gert-Olof Åkerblom



C.Wossmark
Charlotte
Wossmark



Cathrien Jansson



Kristina Landén



Richard Björk



ALEXANDER LJUNGAR

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06
PricewaterhouseCoopers



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajutan i Lomma, org.nr 769624-3208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajutan i Lomma för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Kajutan i Lomma för 2019 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 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 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 2020-05-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor