

# Brf Bjerstrand 2

Org nr 769621 - 0959

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2018

| Innehållsförteckning                          | Sida |
|---|------|
| Förvaltningsberättelse                        | 1-4  |
| Resultaträkning                               | 5    |
| Balansräkning                                 | 6-7  |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 8    |
| Noter   | 8-10 |
| Underskrifter                                 | 10   |

Styrelsen för Brf Bjerstrand 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Styrelsen har sitt säte i Lomma kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Bjärred 12:18 i Lomma kommun.

Föreningens fastighet består av 17 radhus i två längor, total boyta ca 1 672 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Bjärred 12:16 (Brf Bjerstrand 1) som omfattar väg, gemensamhetslokal (sällskapshus), undercentral, cykelförråd, 3 miljöhus, gångbanor, gästparkering, belysning inkl armaturer och dagvattenledningar mm.

#### Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas med två ledningsrätter, en för starkström och en för fjärrvärme.

Fastigheten har erhållit förmånsservitut belastande fastigheten Bjärred 12:1 och 12:9 för ändamål dagvattenledningar, vattenledningar, spillvattenledningar med tillhörande brunnar, teleledningar samt ledningar för TV, bredband och telefoni.

#### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmsta åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus. Underhållsplan är upprättad och kommer att fortlöpande kompletteras och justeras. Avsättning motsvarande 25 kr/kvm bostadsyta gäller.

#### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Under 2018 har årsavgiften varit oförändrad, genomsnittlig årsavgift var ca 513 kr/kvm. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften om 1% från januari 2019. *nu*

*ll* *Jone* *W*

#### Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2011 och har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, dvs t.o.m år 2016, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

#### Teknisk förvaltning

Yttre skötsel av gemensamma anläggningar utförs i samarbete med Brf Bjerstrand 1.

HSB ombesörjer fastighetsjour och felanmälan.

Gemensamma delar inom föreningen sköts av medlemmarna i samförstånd. Halkbekämpning handläggs av BHS Byggservice & Hemservice.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2017 haft avtal med AMC Fastighetskonsult om ekonomisk förvaltning. Avtalet löper årsvis och med sex månaders uppsägning.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Omskrivna stadgar har antagits och registrerats hos Bolagsverket

Styrelsen har godkänt att Insatsnets avtal övertagits av Sydantenn AB i Malmö, när det gäller distribution av TV- kanaler, fast telefoni och bredband

Föreningens fördjupade samverkan med Brf Bjerstrand 1 har fortsatt under året.

#### **Föreningens ekonomi**

##### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 140 000 kronor (130 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Dessutom har vid omsättning av lån, 1 juni, extra amorering gjorts med 200 000 (300 000) kr.

##### Nya väsentliga avtal

Jouravtal har tecknats med HSB, Malmö avseende felanmälan och akuta reparationer i föreningens lägenheter.

Överenskommelse om inledande OVK-obligatorisk ventilationskontroll har träffats med Swedic Energi AB, Bjärred, som också genomförde OVK besiktning av samtliga lägenheter under året.

Nytt avtal om snöskottning och halkbekämpning för 2018/2019 har träffats med BHS, Malmö

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 23 (24) medlemmar.

Under året har 0 (2) bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har efter föreningsstämman den 18 maj 2017 haft följande sammansättning:

|                  |   |
|------------------|---|
| Mats Werne       | Ledamot, ordförande   |
| Patrik Kallerman | Ledamot, sekreterare  |
| Ulla Rehnström   | Ledamot, kassör   |
| Birthe Persson   | Suppleant  |





## Förändringar i eget kapital

|                                 | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång         | 25 572 000            | 25 578 000              | 233 507       | -58 317                | 56 920            |
| Disp av föregående års resultat |                       |                         | 41 800        | 15 124                 | -56 920           |
| Årets resultat                  |                       |                         |               |                        | 7 619             |
| Belopp vid årets utgång         | 25 572 000            | 25 578 000              | 275 307       | -43 193                | 7 619             |

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| balanserat resultat | -43 193      |
| årets resultat      | <u>7 619</u> |
|                     | -35 574      |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| För år 2018 föreslår styrelsen att<br>till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, avsättes<br>i ny räkning överföres | 41 800<br><u>-77 374</u><br>-35 574 |
|--|-------------------------------------|

## Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar. *an*

*Q.* *J.R.* ✓



| <b>RESULTATRÄKNING</b>                             | <b>NOT</b> | <b>180101</b>   | <b>170101</b>   |
|--|------------|-----------------|-----------------|
|  |            | <b>-181231</b>  | <b>-171231</b>  |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>       |            |                 |                 |
| Nettoomsättning                                    | 2          | 857 964         | 857 964         |
| Övriga rörelseintäkter                             | 3          | 44 223          | 48 409          |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b> |            | <b>902 187</b>  | <b>906 373</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                    | 4          | -157 246        | -112 866        |
| Övriga externa kostnader                           | 5          | -184 500        | -171 869        |
| Personalkostnader                                  | 6          | -39 013         | -26 917         |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar    | 7          | -377 795        | -377 795        |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |            | <b>143 633</b>  | <b>216 926</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                          |            |                 |                 |
| Ränteintäkter                                      |            | 267             | 1               |
| Räntekostnader                                     |            | -136 281        | -160 007        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |            | <b>-136 014</b> | <b>-160 006</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |            | <b>7 619</b>    | <b>56 920</b>   |



|   |            |                   |                   |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSRÄKNING</b>                          | <b>Not</b> | <b>181231</b>     | <b>171231</b>     |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| Materiella anläggningstillgångar              | 7          |                   |                   |
| Byggnader                                     |            | 35 726 693        | 36 104 484        |
| Mark  |            | 26 220 480        | 26 220 480        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>61 947 173</b> | <b>62 324 964</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>61 947 173</b> | <b>62 324 964</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>                |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar                |            | 132 268           | 1 450             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 17 674            | 14 474            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>149 942</b>    | <b>15 924</b>     |
| Kassa och bank                                |            | 804 711           | 833 214           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>954 653</b>    | <b>849 138</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>62 901 826</b> | <b>63 174 102</b> |

Brf Bjerstrand 2  
Org.nr 769621-0959

7(10)

|  |            |                   |                   |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSRÄKNING</b>                         | <b>Not</b> | <b>181231</b>     | <b>171231</b>     |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget Kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 51 150 000        | 51 150 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 275 307           | 233 507           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>51 425 307</b> | <b>51 383 507</b> |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -43 193           | -58 317           |
| Årets resultat                               |            | 7 619             | 56 920            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-35 574</b>    | <b>-1 397</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>51 389 733</b> | <b>51 382 110</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 9          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | <b>11 106 016</b> | <b>11 446 016</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 140 000           | 140 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 0                 | 11 410            |
| Skatteskuld                                  |            | 131 733           | 65 331            |
| Övriga skulder                               |            | 0                 | 2 054             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 134 344           | 127 181           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>406 077</b>    | <b>345 976</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>62 901 826</b> | <b>63 174 102</b> |





## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär (rak) avskrivningsplan.

#### Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att den uppgår till 100 år.

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

### Övrigt

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalts. Arvode till styrelsen har utbetalts och till extra hjälp.

Styrelsearvoden och andra ersättning har uppgått till 34 114 (23 250) kronor samt sociala kostnader till 3 4899 (3 597) kronor. Totalt arvoden, ersättningar och sociala kostnader har uppgått till 26 917 (17 109) kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder

| 2018           | 2017           |
|----------------|----------------|
| 857 964        | 857 964        |
| <b>857 964</b> | <b>857 964</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv

40 800 40 800

Sällskapshuset

2 975 6 041

övriga intäkter

448 1 568

**44 223 48 409**

| <b>Not 4 Driftskostnader</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Trädgårdsskötsel             | 9 509          | 6 686          |
| Fastighetsskötsel            | 4 896          | 0              |
| Snöröjning                   | 21 388         | 14 600         |
| Fönstertvätt                 | 0              | 193            |
| Förbrukningsmaterial         | 2 884          | 633            |
| OVK-besiktning               | 32 916         | 762            |
| Reparation                   | 9 464          | 18 746         |
| El (gästhuset)               | 3 143          | 3 039          |
| Vatten                       | 55 716         | 55 287         |
| Sophämtning                  | 17 330         | 12 920         |
| Reparation mark              | 0              | 0              |
|                              | <b>157 246</b> | <b>112 866</b> |

| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>       |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring | 16 800         | 14 422         |
| Kabel-tv                                    | 44 555         | 40 800         |
| Fastighetsskatt                             | 67 827         | 68 181         |
| Administrationskostnader                    | 9 859          | 10 138         |
| Konsultkostnad                              | 7 427          |                |
| Revisionsarvode                             | 13 000         | 12 500         |
| Arvode ekonomisk förvaltning                | 25 032         | 25 828         |
|   | <b>184 500</b> | <b>171 869</b> |

| <b>Not 6 Personalkostnader</b> |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode                 | 22 750        | 22 000        |
| Lön                            | 11 290        | 1 250         |
| Bilersättning                  | 74            | 70            |
| Sociala avgifter               | 4 899         | 3 597         |
|                                | <b>39 013</b> | <b>26 917</b> |

| <b>Not 7 Byggnader och mark</b> | <b>181231</b> | <b>171231</b> |
|---------------------------------|---------------|---------------|
|---------------------------------|---------------|---------------|

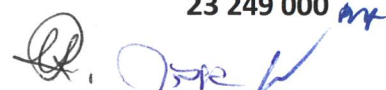
|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>  |                   |                   |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 37 779 520        | 37 779 520        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>37 779 520</b> | <b>37 779 520</b> |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>          |                   |                   |
| Ingående ackumulerade avskrivningar        | -1 675 032        | -1 297 241        |
| Årets avskrivningar                        | -377 795          | -377 795          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-2 052 827</b> | <b>-1 675 036</b> |

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>     | <b>181231</b>     | <b>171231</b>     |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 26 220 480        | 26 220 480        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>26 220 480</b> | <b>26 220 480</b> |

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Bokfört restvärde byggnad och mark</b> | <b>61 947 173</b> | <b>62 324 964</b> |
|---|-------------------|-------------------|

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 17 818 000        | 12 772 000        |
| Taxeringsvärden mark   | 9 046 000         | 10 477 000        |
|                        | <b>26 864 000</b> | <b>23 249 000</b> |



|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>181231</b> | <b>171231</b> |
| Bostadsrätterna   | 4 160         | 0             |
| Gästlägenheten  | 0             | 4 100         |
| Förutbetald kabel-tv                                      | 12 914        | 10 374        |
|   | <b>17 074</b> | <b>14 474</b> |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 9 Långfristiga skulder</b>      | <b>181231</b>     | <b>171231</b>     |
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 3 662 012         | 3 965 000         |
| Förfaller inom 2-5 år från balansdagen | 7 444 004         | 7 481 016         |
|  | <b>11 106 016</b> | <b>11 446 016</b> |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Stadshyp, ränta 1,10 %, bundet till 2019-06-01  | 3 802 012         | 3 822 012         |
| 2. Stadshyp, ränta 1,10%, bundet till 2021-06-01*  | 3 825 000         | 4 105 000         |
| 3. Stadshyp., ränta 1,35 %, bundet till 2020-06-01 | 3 619 004         | 3 659 004         |
| Avgår: kortfristig del av långfristig skuld        | -140 000          | -140 000          |
|  | <b>11 106 016</b> | <b>11 446 016</b> |

Lånet har omsatts 2018-06-01 från räntesats om 1,20 % till 1,10 %.


#### Ställda säkerheter

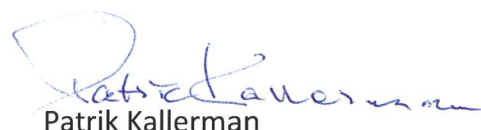
|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 850 000 | 12 850 000 |
|------------------------|------------|------------|

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>181231</b>  | <b>171231</b>  |
| Upplupen revisionsarvode                                   | 13 000         | 12 500         |
| Upplupna räntor  | 11 063         | 11 725         |
| Förskottsbetalda månadsavgifter                            | 72 981         | 71 354         |
| Upplupet styrelsearvode                                    | 22 750         | 22 000         |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 3 379          | 3 599          |
| Bankkostnad  | 262            | 222            |
| Fastighetsskatt (gästhuset)                                | 1 425          | 1 425          |
| Gästhuset  | -796           | -2 098         |
| Ber sophämtning  | 6 963          | 3 399          |
| Ber skötsel  | 2 416          | 2 279          |
| Ber elkostnad  | 901            | 776            |
|  | <b>134 344</b> | <b>127 181</b> |

Björred den 2019

  
Mats Werne  
Ordförande

  
Ulla Rehnström  
Ledamot

  
Patrik Kallerman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2019  
Grant Thornton Sweden AB

  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bjerstrand 2  
Org.nr. 769621-0959

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjerstrand 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige 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. *mt*

## 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 Bjerstrand 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 4 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson


Auktoriserad revisor




# Rapport från bokslutsrevision 2018

Till styrelsen i bostadsrättsföreningen Bjerstrand 2.

Nedan är vår sammanställning av väsentliga iakttagelser från årets bokslutsrevision. Inriktningen och omfattningen på vår revision baseras på en riskbedömning om inom vilka områden det är störst risk för att fel i redovisningen uppstår. Det innebär att vår granskning inte omfattar samtliga typer av transaktioner och redovisningsrutiner.

Kontakta mig gärna om det är något som ni önskar mer detaljer kring eller vill diskutera.

| Identifierad risk                 | Revisionsåtgärder  | Slutsats och rekommendation  | Status  |
|-----------------------------------|--|--|---|
| Underhållsfond och underhållsplan | Vi har granskat storleken på underhållsfonden samt underhållsplanen. | Storleken på underhållsfonden ska spegla föreningens framtida reparations- och underhållsbehov. Likaså ska underhållsplanen innehålla en plan för kommande underhåll och reparationer.<br><br>Vi vill uppmana styrelsen att, i linje med sin egen plan, inkludera uppskattningar på kostnader för underhåll och reparationer samt anpassa den årliga avsättningen till underhållsfonden. |  |

-  Betydande avvikelse
-  Avvikelse
-  Ingen notering

Malmö den 4 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson  
Auktoriserad revisor