

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilian 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Patrik Tobias Alm	Ledamot
Victor Erik Gustav Johansson	Ledamot
Björn Markus Mikael Ljung	Ledamot
Anna-Karin Thore	Ledamot

Erik Martin Edström	Suppleant
Lars Göran Persson	Suppleant
Eleonora Mildred Riise	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern
Sonny Cervin	Ordinarie Intern

KPMG
AA

Valberedning

Walieth Persson
Hans Sundqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Beritsholm 9	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

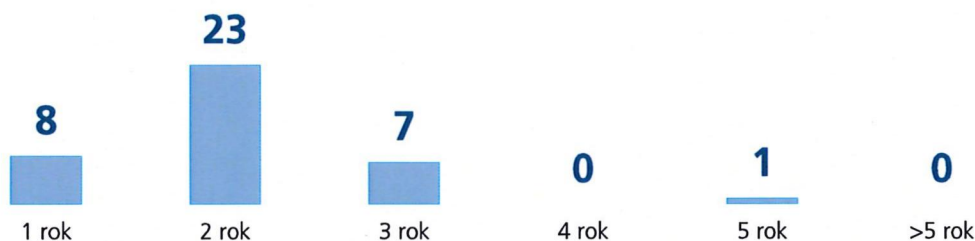
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 436 m², varav 2 436 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor
Cykelförråd

Kommentar

I fastigheten finns två tvättstugor.
Cykelförråd finns i källaren.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning och reparation av dagvattenrör	2015	Underhåll av dagvattenledningarna efter genomfört filmning av rören.
Relining av avloppsstammar	2015	Relining av samtliga avloppsstammar i huset inkluderande såväl vertikala som horisontella rör.
Installation av handdukstorkar i badrum	2015	Installation av handdukstorkar med anledning av att värmerören kopplats ifrån till badrummen på grund av rostangrepp och risk för läckage.
Ny tappvattenservis	2015	Indragning av ny tappvattenservis från tomtgräns.
Nya tappvattenstammar	2014 - 2015	Dragning av nya tappvattenrör i samtliga utrymmen i huset. Installation av individuella vattenmätare.
Ny värmeanläggning	2014 - 2015	Ny värmeväxlare inkluderande avgasare och magnetfilter.
Byggnation av kretsloppsrum	2013	I byggnationen ingår förutom kretsloppsrummet även uppfräschning av trädgårdsmiljön på gaveln samt plattläggning för trädgårdsmöbler och grillar på baksidan.
Indragning av fiber från Telia	2013	I tjänsten som levereras ingår bredband, bredbandstelefonti och digitaltv
Byte av elstammar, huvudcentral och lägenhetscentraler	2012	I uppdateringen av fastighetens elsystem har också ingått ny ytterbelysning, ny belysning vid informationstavlor i trapphusen samt renovering av all el i allmänna utrymmen inkluderande bland annat nya elcentraler i tvättstugorna med jordfelsbrytare
Ny torktumlare och tvättmaskin från Electrolux samt en ny kallmangel	2012	Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Omläggning av tak	2011	Total takomläggning inklusive omfogning av skorstenar
Åtgärder trapphus	2011	Fönster och balkongdörrar i trapphus byttes och trapphus målades om.
Byte av fönster i lägenheter	2007	Samtliga lägenheters fönster byttes under våren.
Uppfräschning av fasad och balkonger	2007	Åtgärder omfattade rivning av gamla sophus, lagning av putsskador på fasad, ommålning av fasad samt ommålning av balkonger.
Byte till säkerhetsdörrar	2006	Dörrar byttes under första halvåret 2006

Planerat underhåll	År
---------------------------	-----------

Dränering av grunden	
----------------------	--

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
--------------	-------------------

Teknisk förvaltning	Nilssons fastighetsservice AB
---------------------	-------------------------------

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
-----------------------	-------------------------------------

Föreningens ekonomi

Föreningens båda banklån omförhandlades under hösten. Räntenivåerna är fortsatt låga.

Styrelsen beslutade att inte ta ut någon avgift för december 2017 eftersom föreningens ekonomi är god.

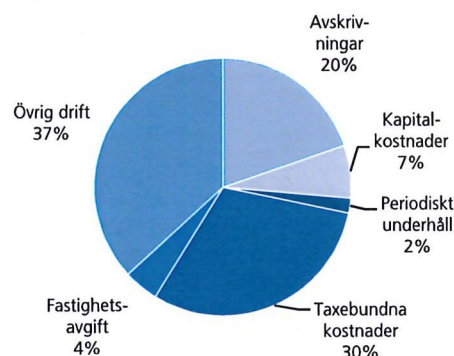
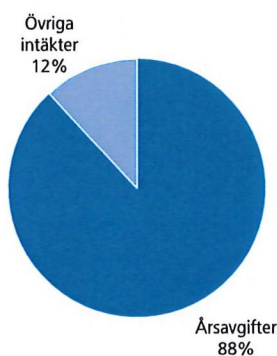
Styrelsen valde att göra en extraamortering i samband med omläggningen av lånen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	738 177	483 264
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 651 811	1 738 598
Finansiella intäkter	51	-154
Minskning kortfristiga fordringar	49 363	0
Medlemsinsatser	0	2 450 000
Ökning av kortfristiga skulder	29 991	0
	1 731 216	4 188 444
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	870 377	1 085 881
Finansiella kostnader	77 634	97 383
Ökning av kortfristiga fordringar	0	448
Minskning av långfristiga skulder	717 504	2 710 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	39 819
	1 665 515	3 933 531
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	803 877	738 177
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	65 701	254 913

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av löpande underhåll och årligen återkommande aktiviteter såsom förnyelse av lån etc.

Styrelsens arbete med ombyggnad av vinden har stannat upp tillsvidare då den planerade förändringen kräver en ändrad detaljplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 13 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	603	651	661
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	358	759	1 044
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 805	5 107	6 248	6 444
Elkostnad/m ² totalyta	18	15	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	82	82	81	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	28	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	40	82	98
Soliditet (%)	65	63	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	472	323	128	-2 056
Nettoomsättning (tkr)	1 649	1 647	1 784	1 743

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 436 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 783 959	0	0	19 783 959
Upplåtelseavgifter	2 780 114	0	0	2 780 114
Fond för yttre underhåll	225 000	75 000	0	150 000
S:a bundet eget kapital	22 789 073	75 000	0	22 714 073
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 722 002	-75 000	323 111	-1 970 114
Årets resultat	471 782	471 782	-323 111	323 111
S:a ansamlad förlust	-1 250 221	396 782	0	-1 647 002
S:a eget kapital	21 538 852	471 782	0	21 067 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	471 782
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 647 003
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
summa balanserat resultat	-1 250 221

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

21 956
-1 228 265

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. *KL*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 649 120	1 647 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 691	91 342
Summa rörelseintäkter		1 651 811	1 738 598
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-725 811	-846 574
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 770	-180 431
Personalkostnader	Not 6	-59 796	-58 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-232 069	-232 069
Summa rörelsekostnader		-1 102 446	-1 317 950
RÖRELSERESULTAT		549 365	420 648
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	-154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 634	-97 383
Summa finansiella poster		-77 583	-97 537
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		471 782	323 111
ÅRETS RESULTAT		471 782	323 111

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 32 478 293	32 704 373
Maskiner	Not 9 22 185	28 174
Summa materiella anläggningstillgångar	32 500 478	32 732 547
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 500 478	32 732 547
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	89	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 805 083	788 835
Summa kortfristiga fordringar	805 172	788 835
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	82	82
Summa kassa och bank	82	82
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	805 254	788 917
SUMMA TILLGÅNGAR	33 305 732	33 521 464

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 564 073	22 564 073
Fond för yttre underhåll	Not 11	225 000	150 000
Summa bundet eget kapital		22 789 073	22 714 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 722 002	-1 970 114
Årets resultat		471 782	323 111
Summa fritt eget kapital		-1 250 221	-1 647 002
SUMMA EGET KAPITAL		21 538 852	21 067 071
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	11 863 700
Summa långfristiga skulder		0	11 863 700
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 406 196	260 000
Leverantörsskulder		62 363	37 654
Skatteskulder		103 428	100 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	194 893	192 302
Summa kortfristiga skulder		11 766 880	590 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 305 732	33 521 464

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	167 år	167 år
Elanläggning	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år
Kretsloppsrum	20 år	20 år
Vattenmätare	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 455 148	1 431 217
Hyror bostäder	0	22 173
Bredbandsintäkter	121 212	120 176
Kallvattenintäkter	21 143	20 851
Varmvattenintäkter	44 420	48 727
Avgift andrahandsuthyrning	7 152	4 070
Öresutjämning	45	43
	1 649 120	1 647 256

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	68 262
Återbäring försäkringsbolag	2 211	0
Övriga intäkter	480	23 080
	2 691	91 342

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	118 152	118 516
	Fastighetsskötsel beställning	738	13 128
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 350	5 063
	Snöröjning/sandning	6 432	2 925
	Städning enligt beställning	0	3 663
	Gård	6 036	0
	Serviceavtal	2 494	4 375
	Förbrukningsmateriel	4 359	0
		139 561	147 669
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	29 380
	Brf Lägenheter	0	33 688
	Tvättstuga	1 463	0
	Lås	6 188	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 494
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 938
	Vattenskada	0	89 192
		7 651	156 692
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	21 956	0
		21 956	0
	Taxebundna kostnader		
	El	43 854	37 137
	Värme	200 011	198 570
	Vatten	77 844	68 039
	Sophämtning/renhållning	35 506	40 287
		357 215	344 032
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 073	25 576
	Bredband	121 212	121 320
		147 285	146 896
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 143	51 285
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	725 811	846 574

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	1 057	1 026
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 375	12 125
	Föreningskostnader	3 103	2 808
	Styrelseomkostnader	465	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 870	3 194
	Förvaltningsarvode	53 248	52 000
	Administration	1 732	1 833
	Konsultarvode	4 375	102 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 120	5 020
		84 770	180 431

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	44 800
	Sociala kostnader	14 296	14 076
		59 796	58 876
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	123 184	123 184
	Förbättringar	102 896	102 896
	Maskiner	5 989	5 989
		232 069	232 069
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 838 912	34 838 912
	Utgående anskaffningsvärde	34 838 912	34 838 912
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 134 539	-1 908 459
	Årets avskrivningar enligt plan	-226 080	-226 080
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 360 619	-2 134 539
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 478 293	32 704 373
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 586 000	10 586 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
		37 800 000	37 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 800 000	37 800 000
		37 800 000	37 800 000

Not 9		2018-12-31		2017-12-31	
MASKINER					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		59 892		59 892	
Nyanskaffningar		0		0	
Utrangering/försäljning		0		0	
Utgående anskaffningsvärde		59 892		59 892	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-31 718		-25 729	
Årets avskrivningar enligt plan		-5 989		-5 989	
Utrangering/försäljning		0		0	
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-37 707		-31 718	
Redovisat restvärde vid årets slut		22 185		28 174	
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto		1 288		50 740	
Klientmedel hos SBC		803 795		738 095	
		805 083		788 835	
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
Vid årets början		150 000		75 000	
Reservering enligt stadgar		75 000		75 000	
Reservering enligt stämmobeslut		0		0	
lanspråktagande enligt stadgar		0		0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0		0	
Vid årets slut		225 000		150 000	
Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
Handelsbanken	0,600 %	4 918 796	4 993 700	2019-11-01	
Nordea	0,453 %	6 487 400	7 130 000	2019-11-21	
Summa skulder till kreditinstitut		11 406 196	12 123 700		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 406 196	-260 000		
		0	11 863 700		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 318 676 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 835 000	15 835 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	37 857	33 599
	Sociala avgifter	11 895	10 557
	Ränta	8 266	9 200
	Avgifter och hyror	136 875	138 946
		194 893	192 302

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

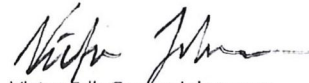
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 1 / 2 - 2019




Patrik Tobias Alm
Ledamot



Victor Erik Gustav Johansson
Ledamot



Björn Markus Mikael Ljung
Ledamot

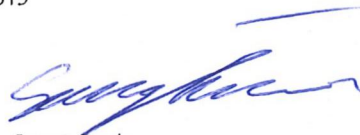


Anna-Karin Thore
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2019



Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Sonny Cervin
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilian 9, org. nr 769608-0162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilian 9 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorers ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Lekmannarevisorers ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Kilian 9 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 trygghande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 28 mars 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Sonny Cervin
Lekmannarevisor