

Årsredovisning för
Brf Herrestadsgatan 3
769612-0828
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herrestadsgatan 3, 769612-0828, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-12 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		
Dag Lindahl	Ordförande	2019
Sebastian Bergdahl	Ledamot	2019
Peter Svensson	Ledamot	2019
Andreas Hagersten	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Alice Samoilova	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, var för sig av Dag Lindahl och Andreas Hagersten.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herrestad 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Fågelbacksgatan och Herrestadsgatan 3 A-B.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4 st	4 st	7 st	1 st

Total tomtarea:	921 kvm
Total bostadsarea:	1 056 kvm
- varav bostadsrättsarea:	999 kvm
- varav hyresrättsarea:	57 kvm
Total lokalarea:	50 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktstid
Nafon Chongsuwan	50 kvm	2021-09-30

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Telenor
Telenor
E.ON
E.ON
NOMOR

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 13 239 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-08-27 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 188 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 170 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tappvattenledning, frånluftskanaler och värmesystem.

Planerat underhåll

2019 Förbättring av utemiljö/trädgård
2019 Byte av tappvattenledningar (källare och huvudstammar, påverkar ej befintliga badrum eller kök)
2019 OVK
2019 Energideklaration
2019 SBA
2020 Rengöring ventilation
2020 Utbyte av en tvättmaskin
2025 Relining spillvattenledningar
2025 Asfaltläggning p-platser

Utfört underhåll

1949 Byggnaden uppfördes
1976 Fjärrvärme installeras i fastigheten
2002 OVK utförd
2006 Sockel målas och trapphus målas om
2007 Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna
2007 Installation av 3-glas fönster i befintliga träramar
2009 Renovering av tvättstugan
2009 Energideklaration utförs av Anticimex
2010 Rengöring av ventilationssystemet
2010 Renovering av takterrass
2010 Parkeringslinjer och staket vid parkering målades om
2011 Renovering av hyreslägenhet
2012 Balkongerna renoverades
2012 Fiberoptiskt bredband installeras
2012 Värmeväxlare renoverades
2012 Spillvattenledning spolades
2012 Föreningens skyddsrum renoverades
2012 Ommålning av ytterdörrar
2013 Ventilation i tvättstuga och hyreslokal renoveras efter OVK
2013-14 Elstamsbyte i fastighet och lägenheter
2015 Takrenovering inkluderande omläggning av taket, omfogning av skorstenar
2015 Nya yttertrappor och ommålning samt renovering av ytterdörrar
2015 Grunden målas
2015 Byte av VVC pump till fjärrvärmecentralen
2015 Installation av rättstopp i avloppssystemet i förebyggande syfte
2016 Byte av tvättmaskin, torktumlare och torkskåp
2016 Återvinningsskåp från SanSac uppfört framsidan
2016 Målning/reparation av sophusen
2017 Spolning av spillvattenledningar

L

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

År 2018 drogs ett projekt igång att ge nytt liv till trädgården, nya växter sattes på både fram och baksida. Styrelsen har omförhandlat avtalen med internetleverantören, detta har resulterat i högre hastighet för alla medlemmar utan att höja kostnaderna. Verksamheten i vår källarlokal har från och med kvartal 3 2018 ett förstahandskontrakt, 2019 kvartal 3 kommer föreningen enligt avtal ta ut en högre hyra än mot tidigare avtal. Första året får hyresgästen en rabatterad hyra likt tidigare hyra. Ett antal lån har löpt ut under året och har samlats ihop till ett större lån som bundits upp så att föreningen nu kommer ha 3 olika lån. Styrelsen har tagit fram en ny underhållsplan, från denna plan har styrelsen påbörjat underhållsprojekt för framtiden, bland annat OVK, ett staket med grind till bakgården och tappvattenledningen för kallvattnet.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 21 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 2015 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 005	1 004	1 003	993
Resultat efter finansiella poster	109	89	-33	-1 105
Förändring av underhållsfond	188	146	39	173
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	109	131	116	-1 090
Soliditet %	52	52	50	50
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	797	797	797	797
Bostadshyra kr / kvm	1 087	1 079	1 073	1 043
Driftskostnad, kr / kvm	347	335	352	294
Ränta, kr / kvm	160	170	215	237
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	170	143	118	156
Lån, kr / kvm	10 131	10 185	10 669	10 764
Snittränta (%)	1,58	1,67	2,02	2,20

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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



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	13 803 125	434 773	-2 050 019	88 649
Disposition enligt föreningsstämma			88 649	-88 649
Avsättning till underhållsfond		188 000	-188 000	
Årets resultat				108 991
Vid årets slut	13 803 125	622 773	-2 149 370	108 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 961 370
Årets resultat före fondförändring	108 991
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-188 000
Summa över/underskott	-2 040 379

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-2 040 379

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	960 434	955 830
Övriga rörelseintäkter	3	44 469	48 385
Summa rörelseintäkter		1 004 903	1 004 215
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-397 504	-418 267
Övriga externa kostnader	7	-112 899	-101 173
Personalkostnader	8	-19 713	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-188 362	-188 361
Summa rörelsekostnader		-718 478	-727 514
Rörelseresultat		286 425	276 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 468	-188 110
Summa finansiella poster		-177 434	-188 052
Resultat efter finansiella poster		108 991	88 649
Årets resultat		108 991	88 649

↪

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	23 068 810	23 257 172
Summa materiella anläggningstillgångar		23 068 810	23 257 172
Summa anläggningstillgångar		23 068 810	23 257 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 582	3 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 136	19 234
Summa kortfristiga fordringar		22 718	22 816
<i>Kassa och bank</i>	12	670 540	455 657
Summa omsättningstillgångar		693 258	478 473
SUMMA TILLGÅNGAR		23 762 068	23 735 645

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 803 125	13 803 125
Underhållsfond		622 773	434 773
Summa bundet eget kapital		14 425 898	14 237 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 149 370	-2 050 019
Årets resultat		108 991	88 649
Summa fritt eget kapital		-2 040 379	-1 961 370
Summa eget kapital		12 385 519	12 276 528
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	11 144 700	11 145 000
Summa långfristiga skulder		11 144 700	11 145 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	60 000	120 000
Leverantörsskulder		23 577	27 985
Skatteskulder		1 992	2 008
Övriga skulder		9 213	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	137 067	164 124
Summa kortfristiga skulder		231 849	314 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 762 068	23 735 645

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	286 425	276 701
Avskrivningar	<u>188 362</u>	<u>188 361</u>
	474 787	465 062
Erhållen ränta	34	58
Erlagd ränta	<u>-177 468</u>	<u>-188 110</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	297 353	277 010
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	98	-8 959
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	<u>-22 268</u>	<u>-18 943</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	275 183	249 108
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	1 735 000
Amortering av låneskulder	<u>-60 300</u>	<u>-2 270 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 300	-535 000
Årets kassaflöde	<u>214 883</u>	<u>-285 892</u>
Likvida medel vid årets början	<u>455 657</u>	<u>741 549</u>
Likvida medel vid årets slut	670 540	455 657

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

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

↳

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
Byggnad- standardförbättring fönster	80 år
Byggnad- standardförbättring balkong	40 år
Byggnad- standardförbättring terrass	12,5 år



Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	796 104	796 104
Hyror bostäder	61 932	61 527
Hyror lokaler	40 998	38 016
Hyror p-platser/garage	61 400	60 183
Summa	960 434	955 830

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	39 420	39 420
Debiterad fastighetsskatt	747	-
Överlåtelseavgifter	-	4 456
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 032	-
Övriga intäkter	1 270	4 510
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	-	-1
Summa	44 469	48 385

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	-	9 363
Lokaler	-	7 983
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 358
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 098	781
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 018
VA & sanitet, installationer	531	831
Värme, installationer	3 141	2 210
Ventilation, installationer	1 431	-
El, installationer	-	1 970
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 447	-
Övriga installationer	-	1 531
P-platser/garage	-	5 625
Klottersanering	-	1 385
Skadedjur	2 591	-
Summa	13 239	36 055

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
VA & sanitet, installationer	-	12 000
Summa	-	12 000

↙

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Teknisk förvaltning	49 806	57 466
Fastighetsförvaltning utöver avtal	15 926	939
Fastighetsskatt	24 384	24 030
Förbrukningsmaterial	6 382	14 020
EI	32 402	27 563
Uppvärmning	139 389	132 077
Vatten och avlopp	40 452	39 460
Avfallshantering	25 251	25 518
Försäkringar	8 368	7 266
Kabel-TV	13 345	13 312
Internet	28 560	28 560
Summa	384 265	370 211

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	8 622
Tele och post	1 280	1 155
Ekonomisk förvaltning	61 784	61 576
Övriga förvaltningskostnader	9 492	6 379
Revision	12 500	15 375
Bankkostnader	718	398
Övriga externa tjänster	26 875	7 668
Övriga externa kostnader	250	-
Summa	112 899	101 173

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	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Summa	19 713	19 713

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	188 362	188 361
Summa	188 362	188 361

↳

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 590 529	15 590 529
-Mark	9 038 118	9 038 118
	<u>24 628 647</u>	<u>24 628 647</u>
Utgående anskaffningsvärden	24 628 647	24 628 647
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 371 476	-1 183 115
	<u>-1 371 476</u>	<u>-1 183 115</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-188 362	-188 361
	<u>-188 362</u>	<u>-188 361</u>
Utgående avskrivningar	-1 559 838	-1 371 476
 Redovisat värde	 23 068 810	 23 257 172
 <i>Varav</i>		
Byggnader	14 030 692	14 219 054
Mark	9 038 118	9 038 118
 Taxeringsvärden		
Bostäder	16 400 000	16 400 000
Lokaler	299 000	299 000
	<u>16 699 000</u>	<u>16 699 000</u>
Totalt taxeringsvärde	16 699 000	16 699 000
<i>Varav byggnader</i>	8 597 000	8 597 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	19 136	19 234
	<u>19 136</u>	<u>19 234</u>

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	670 540	455 657
	<u>670 540</u>	<u>455 657</u>



Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	60 000	120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	240 000	480 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 904 700	10 665 000
	11 204 700	11 265 000

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	11 204 700	11 265 000
Summa	11 204 700	11 265 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,14%	2020-08-17	735 000	-	-300	734 700
Nordea	1,80 %	2021-01-20	3 100 000	-	-	3 100 000
Nordea	1,60 %	2020-01-22	5 200 000	-	-	5 200 000
Nordea	0,92 %	2019-10-16	495 000	-	-	495 000
Nordea	1,10 %	2019-02-13	1 735 000	-	-60 000	1 675 000
			11 265 000	-	-60 300	11 204 700

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	19 713	19 713
Upplupna räntekostnader	30 724	32 893
Förutbetalda intäkter	46 062	70 968
Upplupna revisionsarvoden	14 000	15 000
Upplupna driftskostnader	26 568	25 550
	137 067	164 124

↳

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Underskrifter

Malmö 2019-04-29



Dag Lindahl



Sebastian Bergdahl



Peter Svensson



Andreas Hagersten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herrestadsgatan 3, org.nr 769612 - 0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrestadsgatan 3 för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31).

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 uppger, 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 att 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 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 av Brf Herrestadsgatan 3 för år 2018 (2018-01-01 - 2018-12-31) 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 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 tryggsamt 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
- 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 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 29 april 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor