



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Idet 9

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Idet 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 2017 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sara Veronica Irene Björklund	Ledamot
Elin Charlotte Hasselberg	Ledamot
Carl Jonatan Israel Lindberg	Ledamot
Outi Kirsi Kyllikki Stålhane	Ledamot
Olof Henrik Wiese	Ledamot

Anders Rolf Paulsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sara Veronica Irene Björklund, Anders Rolf Paulsson och Olof Henrik Wiese.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Cederblad

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Andreas Gabrielsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
IDET 9	1930	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

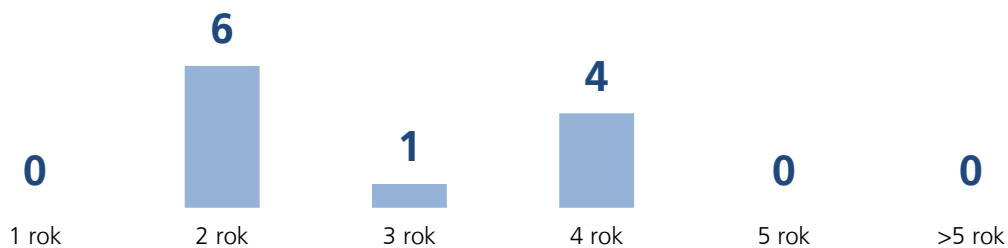
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 812 m², varav 812 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Servicehus (Tvättstuga, miljöhus)

Källare

Vind

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Takrenovering	2018
Byte av porttelefonsystem	2018
Spolning av vertikala stammar	2018
Byte expansionskärl och värmeväxlare	2018
Fasadrenovering	2018
Byte av fönster	2018

Planerat underhåll	År
Renovering av mur	2019
Byte av källardörrar	2019
Källarrenovering	2019
Putsnings av sockel och midja på fasad	2019
Målning och putsning av trapphus	2020
Byte av port	2020
Renovering av tvättstuga	2021
El	2021
Ny gårdsmiljö (plattor, asfalt, gräsmatta, planteringar)	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet- och IP-telefonileverantör	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Wasabi
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

I februari 2018 tecknades ett lån för att täcka totalentreprenad, samt modernisering av fjärrvärmecentralen och fjärrvärmeväxlaren.

I september 2018 ombildades föreningens sista hyresrätt, och föreningen består därmed av 11 lägenheter.

Efter genomförd totalentreprenad uppdaterades underhållsplanen, och en ny långtidsbudget (2018-2028) togs fram med hjälp av SBC:s ekonom Sandra Pettersson.

Syftet med den omfattande renoveringen är att tillse en förbättrad boendemiljö och minskad energianvändning och klimatpåverkan. På sikt kommer den förhoppningsvis kunna innebära sänkta energikostnader för föreningen såväl som för enskilda boende. Föreningen strävar efter att genomföra hållbara och långsiktiga lösningar, både ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

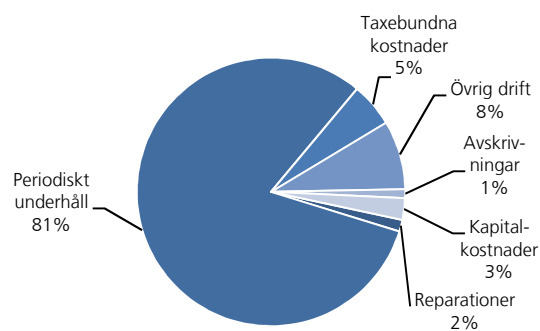
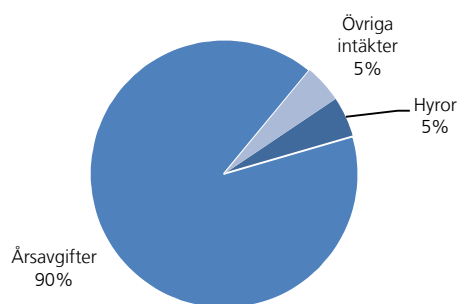
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	816 267	275 442
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	606 447	615 566
Finansiella intäkter	0	11
Minskning kortfristiga fordringar	601 849	0
Medlemsinsatser	1 125 000	1 550 000
Ökning av långfristiga skulder	2 292 828	0
Ökning av kortfristiga skulder	90 627	0
	4 716 751	2 165 577
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 198 638	880 171
Finansiella kostnader	113 011	86 980
Ökning av kortfristiga fordringar	0	600 806
Minskning av långfristiga skulder	0	32 172
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 623
	4 311 649	1 624 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 221 369	816 267
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	405 102	540 825

*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

Under första halvåret 2018 genomfördes ett omfattande renoveringsarbete på fastigheten, med omfogning av fasad, nya fönster av kärnvirke, samt omläggning av taket. Totalentreprenaden genomfördes av Malmö Byggcenter, under projektledning av Råkoll AB.

Hösten 2018 har fjärrvärmeväxlare och övrig utrustning i pannrummet bytts ut. Installationen genomfördes av Jimmys Värme & Sanitet AB. I samband med detta gjordes en översyn av värmesystemet i huset, och samtliga radiatorer har servats, och fått nya termostater.

I september 2018 ombildades föreningens sista hyreslägenhet till en bostadsrätt, och föreningen består därmed av 11 bostadsrätter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelse under året: 2 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	666	685	694
Hyror/m ² hyresrättsyta	622	1 663	1 025	1 025
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 508	6 507	7 231	7 277
Elkostnad/m ² totalyta	50	42	38	28
Värmekostnad/m ² totalyta	169	156	149	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	37	38	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	139	107	105	261
Soliditet (%)	38	59	54	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 751	-398	3	-398
Nettoomsättning (tkr)	606	615	624	630

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 812 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	7 395 500	450 800	0	6 944 700
Upplåtelseavgifter	1 568 400	674 200	0	894 200
Fond för yttre underhåll	151 742	151 742	-130 300	130 300
S:a bundet eget kapital	9 115 642	1 276 742	-130 300	7 969 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-823 654	-151 742	-267 255	-404 657
Årets resultat	-3 751 183	-3 751 183	397 555	-397 555
S:a ansamlad förlust	-4 574 837	-3 902 925	130 300	-802 212
S:a eget kapital	4 540 805	-2 626 183	0	7 166 988

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 751 183
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-671 912
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-151 742
summa balanserat resultat	-4 574 837

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

151 742
-4 423 095

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	606 447	614 769
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	797
Summa rörelseintäkter		606 447	615 566
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 970 651	-701 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 987	-178 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-45 981	-45 981
Summa rörelsekostnader		-4 244 619	-926 152
RÖRELSERESULTAT		-3 638 172	-310 586
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 011	-86 980
Summa finansiella poster		-113 011	-86 969
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 751 183	-397 555
ÅRETS RESULTAT		-3 751 183	-397 555

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 753 192	10 792 436
Maskiner	Not 8	6 737	13 475
Summa materiella anläggningstillgångar		10 759 930	10 805 911
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 759 930	10 805 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 458	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 235 743	830 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	606 824
Summa kortfristiga fordringar		1 240 201	1 436 948
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 025	1 025
Summa kassa och bank		1 025	1 025
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 241 226	1 437 973
SUMMA TILLGÅNGAR		12 001 156	12 243 884

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 963 900	7 838 900
Fond för yttre underhåll	Not 11	151 742	130 300
Summa bundet eget kapital		9 115 642	7 969 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-823 654	-404 657
Årets resultat		-3 751 183	-397 555
Summa fritt eget kapital		-4 574 837	-802 212
SUMMA EGET KAPITAL		4 540 805	7 166 988
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 232 053	4 939 225
Summa långfristiga skulder		7 232 053	4 939 225
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	32 172	32 172
Leverantörsskulder		110 394	26 518
Skatteskulder		29 172	28 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	56 560	50 568
Summa kortfristiga skulder		228 298	137 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 001 156	12 243 884

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	548 768	508 987
Hyror bostäder	29 879	79 805
Bredbandsintäkter	25 500	25 960
Avgift andrahandsuthyrning	2 274	0
Öresutjämning	26	16
	606 447	614 769

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	797
	0	797

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 658	30 094
	Fastighetsskötsel beställning	473	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	743
	Snöröjning/sandning	8 725	4 688
	Städning enligt beställning	8 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 913	0
	Hissbesiktning	1 771	1 713
	Gemensamma utrymmen	0	36 000
	Gård	5 064	2 517
	Serviceavtal	26 605	22 608
	Förbrukningsmateriel	1 918	928
	Teleport/hissanläggning	713	1 425
	Brandskydd	0	649
		84 840	101 364
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	6 506
	Entré/trapphus	12 871	0
	Lås	5 779	875
	VVS	6 719	22 525
	Värmeanläggning/undercentral	11 581	0
	Ventilation	1 306	14 603
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 423	0
	Hiss	3 116	3 071
	Skador/klotter/skadegörelse	5 000	0
		61 795	47 580
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	818 001	0
	VVS	42 900	0
	Värmeanläggning	162 000	0
	Ventilation	30 031	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	35 575	0
	Huskropp utvändigt	0	275 000
	Tak	643 000	0
	Fasad	600 000	0
	Fönster	1 200 000	0
		3 531 507	275 000
	Taxebundna kostnader		
	El	40 198	33 815
	Värme	136 895	126 509
	Vatten	30 503	29 968
	Sophämtning/renhållning	23 290	27 528
		230 886	217 820
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 450	14 036
	Kabel-TV	0	9 585
	Bredband	31 466	21 780
		46 916	45 401
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	14 707	14 465
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 970 651	701 631

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	5 681	1 224
	Juridiska åtgärder	0	20 313
	Hysesförluster	0	299
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	12 375
	Föreningskostnader	1 263	0
	Styrelseomkostnader	1 086	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 148	1 645
	Förvaltningsarvode	37 869	36 494
	Administration	50 684	5 903
	Korttidsinventarier	0	2 389
	Konsultarvode	113 626	94 088
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 880	3 810
		227 987	178 540
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	32 744	32 744
	Förbättringar	6 500	6 500
	Maskiner	6 738	6 738
		45 981	45 981
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 222 475	11 222 475
	Utgående anskaffningsvärde	11 222 475	11 222 475
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-430 039	-390 795
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 244	-39 244
	Utgående avskrivning enligt plan	-469 283	-430 039
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 753 192	10 792 436
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 478 750	4 478 750
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark	3 460 000	3 460 000
		9 460 000	9 460 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 460 000	9 460 000
		9 460 000	9 460 000

Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 688	33 688
	Utgående anskaffningsvärde	33 688	33 688
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 213	-13 475
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 738	-6 738
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 951	-20 213
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 737	13 475
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	15 399	14 882
	Klientmedel hos SBC	1 220 344	815 242
		1 235 743	830 124
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda kostnader lån	0	6 824
	Malmö Byggcenter AB	0	600 000
		0	606 824
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	130 300	65 150
	Reservering enligt stadgar	151 742	65 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 300	0
	Vid årets slut	151 742	130 300

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	1 528 445	1 544 441	2020-10-30
Handelsbanken	1,860 %	1 535 780	1 551 956	2019-10-30
Handelsbanken	1,610 %	1 800 000	1 875 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,500 %	1 200 000	0	2021-03-01
Handelsbanken	1,950 %	1 200 000	0	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 264 225	4 971 397	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 172	-32 172	
		7 232 053	4 939 225	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 103 365 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 365 000	5 175 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	5 815	5 934
Avgifter och hyror	50 745	44 634
	56 560	50 568

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En vattenläcka upptäcktes strax innan nyår 2018, och åtgärdas av OCAB under januari 2019. 2 lägenheter påverkade.

Under 2019 kommer fastighetens putsade delar att renoveras: midja/sockel samt mur och servicehusets fasad.

Källaren, som dränerades 2017, har nu torkat upp, och ska renoveras invändigt.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 6 / 3 2019



Sara Veronica Irene Björklund
Ledamot



Elin Charlotte Hasselberg
Ledamot



Carl Jonatan Israel Lindberg
Ledamot



Outi Kirsi Kyllikki Stålhane
Ledamot



Olof Henrik Wiese
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2019



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Idet 9, org. nr 769613-9414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Idet 9 för år 2018. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-15 i detta dokument.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 utvärderar, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Idet 9 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 21/5-19



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	605 000	548 768	530 500
Hyror bostäder	0	29 879	59 000
Bredbandsintäkter	26 400	25 500	26 500
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 274	0
Öresutjämning	0	26	0
	631 400	606 447	616 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-29 500	-27 658	-30 500
Fastighetsskötsel beställning	0	-473	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-500
Snöröjning/sandning	0	-8 725	-8 000
Städning enligt beställning	-17 500	-8 000	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-4 400	-3 913	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 771	-2 000
Gård	-1 000	-5 064	-1 000
Serviceavtal	-20 000	-26 605	-24 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 918	-1 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-713	-1 500
Brandskydd	-1 000	0	0
	-79 400	-84 840	-68 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-34 000	0	-30 000
Entré/trapphus	0	-12 871	0
Lås	0	-5 779	0
VVS	0	-6 719	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 581	0
Ventilation	0	-1 306	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-15 423	0
Hiss	-52 000	-3 116	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 000	0
	-86 000	-61 795	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	-818 001	-2 900 000
VVS	0	-42 900	0
Värmeanläggning	0	-162 000	0
Ventilation	0	-30 031	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-35 575	0
Huskropp utvändigt	-300 000	0	0
Tak	0	-643 000	0
Fasad	0	-600 000	0
Fönster	0	-1 200 000	0
	-500 000	-3 531 507	-2 900 000
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-40 198	-34 000
Värme	-132 000	-136 895	-130 000
Vatten	-30 000	-30 503	-30 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-23 290	-34 000
	-227 000	-230 886	-228 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-15 000	-15 450	-14 500
Kabel-TV	-10 000	0	-10 000
Bredband	-23 000	-31 466	-22 000
	-48 000	-46 916	-46 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-15 000	-14 707	-15 000
	-15 000	-14 707	-15 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-5 681	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 750	-13 000
Föreningskostnader	0	-1 263	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-1 086	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 148	-1 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-37 869	-37 500
Administration	-5 000	-50 684	-7 000
Konsultarvode	0	-113 626	-106 250
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-3 880	-4 000
	-65 000	-227 987	-171 750
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-33 000	-32 744	-33 000
Förbättringar	-7 000	-6 500	-6 500
Maskiner	-7 000	-6 738	-6 500
	-47 000	-45 981	-46 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 067 400	-4 244 619	-3 505 750
RÖRELSERESULTAT	-436 000	-3 638 172	-2 889 750
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-118 500	-113 011	-93 000
	-118 500	-113 011	-93 000
RESULTAT	-554 500	-3 751 183	-2 982 750