

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flintrännan i Malmö

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 2013 och 2033.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-02 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Riberstads Samfällighetsförening. Föreningens andel är 8 procent. Samfälligheten förvaltar smågator, belysning, planteringar, dagvattenrännor samt sopsugsanläggning.

Styrelsen

Thomas Eliasson	Ledamot
Radek Gabor	Ledamot
Nils Gunnarsson	Ledamot

Behrang Jahanbani	Suppleant
Thomas Larsson	Suppleant
Lena Lindell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andréa Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Holger Luthman
May Mosbach

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Malmö Propellern 3 Med flera	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

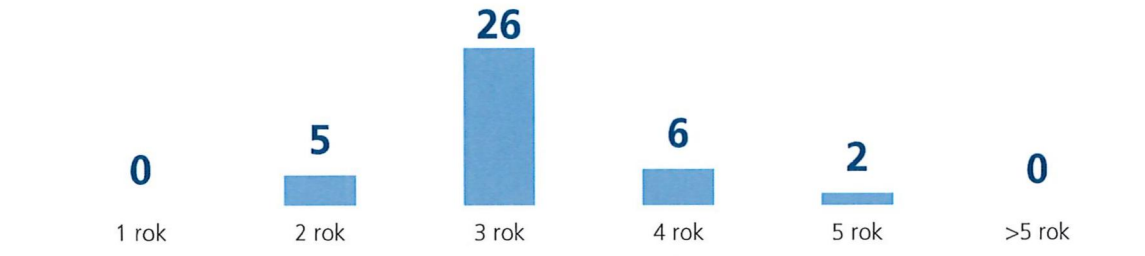
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 301 m², varav 4 001 m² utgör lägenhetsyta och 300 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik 1	90 m ²	Se avtal
Butik 2	120 m ²	Se avtal
Butik 3	90 m ²	Se avtal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Soprum	Servitut med Brf Havslunden

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2018	Fortsätter 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

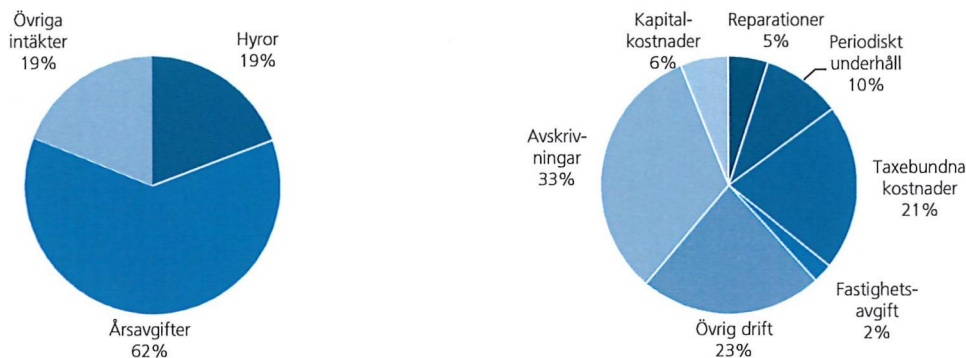
Avtal	Leverantör
HSB Malmö	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 773 024	1 496 482
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 717 290	3 651 398
Finansiella intäkter	0	18
Minskning kortfristiga fordringar	0	257 079
Ökning av kortfristiga skulder	128 252	37 060
	3 845 542	3 945 555
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 348 898	2 324 513
Finansiella kostnader	231 564	213 701
Ökning av materiella anläggningstillgångar	304 513	0
Ökning av kortfristiga fordringar	17 426	0
Minskning av långfristiga skulder	130 800	1 130 800
	3 033 202	3 669 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 585 364	1 773 024
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	812 340	276 542

*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

Den 16 januari kallades samtliga medlemmar till en extra föreningsstämma. Där redogjordes för innehållet i förslag till överenskommelse som i korthet innebär att Skanska står för alla kostnader för att återställa fasaden till ursprungligt skick medan föreningen står tillkommande kostnader för den värdehöjande delen vilket framförallt avser värdet av en tvåstegs luftad fasad samt renovering av samtliga fönster.

Föreningsstämman röstade enhälligt för att styrelsen ska ingå avtal med Skanska i enlighet med ovan. Arbetet med fasadrenovering påbörjades i U-huset och kom igång i april. I början av renoveringen lades mycket tid på dokumentation, val av metod samt tillvägagångsätt. Eftersom sommaren går arbetet fortare och tidplanen är att U huset ska vara färdigrenoverat i maj 2019 varefter arbetet påbörjas på T-huset.

I september sade butik Monica upp sitt hyresavtal för att upphöra med sin verksamhet. Monica driver butiken vidare i avvaktan på att vi ska hitta en ny hyresgäst, vilket ännu inte skett i skrivande stund.

Styrelsen har valt att inte amortera av några lån under året utan istället använda överskottslikviditeten till fasadrenoveringen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	574	574	574	574
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 377	2 298	1 778	1 814
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 500	5 533	5 816	6 090
Elkostnad/m ² totalyta	88	72	68	66
Värmekostnad/m ² totalyta	72	68	65	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	50	42	56
Soliditet (%)	83	83	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	-142	-305	-164
Nettoomsättning (tkr)	3 454	3 381	3 297	3 266

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 001 m² bostäder och 300 m² lokaler.

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	102 400 000	0	0	102 400 000
Fond för yttre underhåll	4 319 624	250 000	0	4 069 624
S:a bundet eget kapital	106 719 624	250 000	0	106 469 624
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	120 810	-250 000	-141 805	512 615
Årets resultat	-118 180	-118 180	141 805	-141 805
S:a fritt eget kapital	2 630	-368 180	0	370 810
S:a eget kapital	106 722 254	-118 180	0	106 840 434

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-118 180
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	370 810
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-250 000</u>
summa balanserat resultat	2 630
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>279 145</u>
att i ny räkning överförs	281 775

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	3 454 312	3 381 445
Övriga rörelseintäkter	Not 3	262 978	269 953
Summa rörelseintäkter		3 717 290	3 651 398
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 997 804	-1 725 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 336	-500 510
Personalkostnader	Not 6	-102 758	-98 171
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 255 008	-1 255 008
Summa rörelsekostnader		-3 603 906	-3 579 520
RÖRELSERESULTAT		113 384	71 878
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 564	-213 701
Summa finansiella poster		-231 564	-213 683
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-118 180	-141 805
ÅRETS RESULTAT		-118 180	-141 805

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	126 348 003	127 603 011
Pågående byggnation	Not 9	304 513	0
Summa materiella anläggningstillgångar		126 652 516	127 603 011
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		126 652 516	127 603 011
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		38	9 246
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 703 891	1 874 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	9 378	0
Summa kortfristiga fordringar		2 713 307	1 883 541
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19	19
Summa kassa och bank		19	19
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 713 326	1 883 560
SUMMA TILLGÅNGAR		129 365 842	129 486 571

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 400 000	102 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 319 624	4 069 624
Summa bundet eget kapital		106 719 624	106 469 624
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		120 810	512 615
Årets resultat		-118 180	-141 805
Summa fritt eget kapital		2 630	370 810
SUMMA EGET KAPITAL		106 722 254	106 840 434
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 876 272	22 007 072
Summa långfristiga skulder		21 876 272	22 007 072
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	130 800	130 800
Leverantörsskulder		243 210	89 540
Övriga skulder		26 735	27 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	366 571	391 349
Summa kortfristiga skulder		767 316	639 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 365 842	129 486 571

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 periodisering 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 297 208	2 297 208
Hyror lokaler momspliktiga	492 282	473 254
Hyror lokaler	220 823	216 153
Hyror parkering	750	3 000
Hyror förråd	2 400	2 400
Hysesrabatt	-25 000	-84 000
Elintäkter	433 838	435 490
Elintäkter moms	12 000	18 000
Värmeintäkter	10 800	10 800
Gästlägenhet	9 100	9 050
Öresutjämning	111	90
	3 454 312	3 381 445

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	250 000	82 092
Övriga intäkter	12 978	187 861
	262 978	269 953

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 312	25 867
	Fastighetsskötsel beställning	25 117	22 453
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	42 933	41 819
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 027	40 509
	Snöröjning/sandning	51 351	28 562
	Städning entreprenad	35 562	34 960
	Städning enligt beställning	526	3 621
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 837	11 885
	Hissbesiktning	6 844	1 671
	Gemensamma utrymmen	4 200	1 730
	Sophantering	4 605	0
	Gård	3 871	681
	Serviceavtal	44 415	33 223
	Förbrukningsmateriel	10 384	8 105
	Teleport/hissanläggning	5 478	0
	Störningsjour och larm	0	5 476
	Brandskydd	1 081	412
	Fordon	0	387
		285 543	261 362
	Reparationer		
	Lokaler	0	42 275
	Gemensamma utrymmen	0	8 750
	Tvättstuga	531	0
	Sophantering/återvinning	25 905	0
	Entré/trapphus	4 590	0
	Lås	41 591	12 299
	VVS	23 592	45 367
	Ventilation	38 015	41 059
	Elinstallationer	8 960	13 055
	Hiss	0	46 623
	Skador/klotter/skadegörelse	0	526
	Vattenskada	45 438	0
		188 623	209 954
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	13 583
	Lokaler	0	113 454
	VVS	0	57 882
	Hiss	279 145	0
	Tak	104 034	0
	Mark/gård/utemiljö	0	23 952
		383 179	208 870
	Taxebundna kostnader		
	El	379 206	309 544
	Värme	311 473	291 511
	Vatten	92 786	90 488
	Sophämtning/renhållning	16 668	16 214
		800 134	707 758
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 893	62 420
	Samfällighetsavgift	112 599	114 345
	Kabel-TV	66 230	65 379
		243 722	242 144
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 603	95 745
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 997 804	1 725 831

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 592	4 588
	Juridiska åtgärder	120 649	168 696
	Inkassering avgift/hyra	2 125	5 946
	Hysesförluster	0	149 406
	Revisionsarvode extern revisor	13 871	13 747
	Föreningsomkostnader	4 100	6 897
	Fritids- och trivselkostnader	3 158	0
	Förvaltningsarvode	72 716	69 689
	Förvaltningsarvoden övriga	2 155	0
	Administration	2 883	4 420
	Korttidsinventarier	4 789	0
	Konsultarvode	11 989	71 921
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 200
		248 336	500 510

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	78 191	74 700
	Sociala kostnader	24 567	23 471
		102 758	98 171

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 202 436	1 202 436
	Förbättringar	52 572	52 572
		1 255 008	1 255 008

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 211 434	135 211 434
	Utgående anskaffningsvärde	135 211 434	135 211 434
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 608 423	-6 353 416
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 255 008	-1 255 008
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 863 431	-7 608 423
	Planenligt restvärde vid årets slut	126 348 003	127 603 011
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 500 000	27 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 222 000	59 222 000
	Taxeringsvärde mark	27 224 000	27 224 000
		86 446 000	86 446 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	82 000 000
	Lokaler	4 446 000	4 446 000
		86 446 000	86 446 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	304 513	0
		304 513	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	9 201
	Skattekonto	102 344	75 029
	Skattefordran	16 202	17 060
	Klientmedel hos SBC	2 585 345	1 773 005
		2 703 891	1 874 295
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna intäkter	9 378	0
		9 378	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	4 069 624	4 083 389
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-263 765
	Vid årets slut	4 319 624	4 069 624

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,050 %	10 286 772	10 286 772	2020-09-16
	Handelsbanken	1,050 %	11 720 300	11 851 100	2019-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		22 007 072	22 137 872	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 800	-130 800	
			21 876 272	22 007 072	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 353 072 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 700 000	32 700 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisor	14 000	14 000
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 565	23 565
	Ränta	10 255	10 624
	Avgifter och hyror	243 751	268 160
		366 571	391 349

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I februari sa styrelsen upp avtalet med Icopal avseende takunderhåll. Bedömningen var att värdet inte motsvarar kostanden och underhåll av taket kommer istället att säkerställas av den ordinarie underhållsplanen för fastigheten.

Styrelsen har per den 1 mars bundit lånet hos Handelsbanken på tre år till en ränta på 0,99%.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 7 / 5 2019



Thomas Eliasson
Ledamot



Radek Gabor
Ledamot



Nils Gunnarsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2019
KPMG AB



Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö, org. nr 769605-3201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö 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 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 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.

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 revisions sed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8 maj 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 297 000	2 297 208	2 297 208
Hysesbortfall	-117 830	0	0
Hyror lokaler momspliktiga	492 000	492 282	492 200
Hyror lokaler	220 000	220 823	220 800
Hyror parkering	0	750	3 000
Hyror förråd	2 000	2 400	2 400
Hysesrabatt	0	-25 000	0
Elintäkter	408 000	433 838	400 000
Elintäkter moms	12 000	12 000	12 000
Värmeintäkter	11 000	10 800	10 800
Gästlägenhet	9 000	9 100	10 000
Öresutjämning	0	111	0
Försäkringsersättning	0	250 000	0
Övriga intäkter	0	12 978	9 000
	3 333 170	3 717 290	3 457 408
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-27 000	-26 312	-27 000
Fastighetsskötsel beställning	-42 000	-25 117	-40 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-44 000	-42 933	-46 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-19 000	-16 027	-25 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-51 351	-30 000
Städning entreprenad	-37 000	-35 562	-36 000
Städning enligt beställning	-5 000	-526	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 837	0
Hissbesiktning	-2 000	-6 844	-3 200
Gemensamma utrymmen	-2 000	-4 200	-20 000
Sopphantering	0	-4 605	0
Gård	-3 000	-3 871	0
Serviceavtal	-50 000	-44 415	-50 000
Förbrukningsmateriel	-19 000	-10 384	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	-5 478	0
Störningsjour och larm	-5 000	0	-6 000
Brandskydd	-1 000	-1 081	-10 000
	-286 000	-285 543	-308 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-254 000	0	-400 000
Tvättstuga	0	-531	0
Sopphantering/återvinning	0	-25 905	0
Entré/trapphus	0	-4 590	0
Lås	0	-41 591	0
VVS	0	-23 592	0
Ventilation	0	-38 015	0
Elinstallationer	0	-8 960	0
Vattenskada	0	-45 438	0
	-254 000	-188 623	-400 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-25 000
Hiss	0	-279 145	0
Tak	0	-104 034	0
	0	-383 179	-25 000

Taxebundna kostnader			
El	-323 000	-379 206	-299 000
Värme	-304 000	-311 473	-290 000
Vatten	-91 000	-92 786	-92 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-16 668	-13 000
	-735 000	-800 134	-694 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-66 000	-64 893	-60 000
Samfällighetsavgift	-120 000	-112 599	-117 000
Kabel-TV	-69 000	-66 230	-67 000
	-255 000	-243 722	-244 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 000	-96 603	-97 300
	-98 000	-96 603	-97 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 170	-4 592	-4 800
Juridiska åtgärder	0	-120 649	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 871	-15 000
Föreningskostnader	-7 000	-4 100	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 158	0
Förvaltningsarvode	-74 000	-72 716	-72 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-2 155	0
Administration	-4 000	-2 883	-5 000
Korttidsinventarier	0	-4 789	0
Konsultarvode	0	-11 989	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 310	-5 400
	-111 170	-248 336	-112 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-78 000	-68 600	-78 000
Övriga arvoden	0	-9 591	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-24 567	-25 000
	-103 000	-102 758	-103 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 203 000	-1 202 436	-1 202 400
Förbättringar	-53 000	-52 572	-53 000
	-1 256 000	-1 255 008	-1 255 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 098 170	-3 603 906	-3 239 100
RÖRELSERESULTAT	235 000	113 384	218 308
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-235 000	-231 564	-201 000
	-235 000	-231 564	-201 000
RESULTAT	0	-118 180	17 308