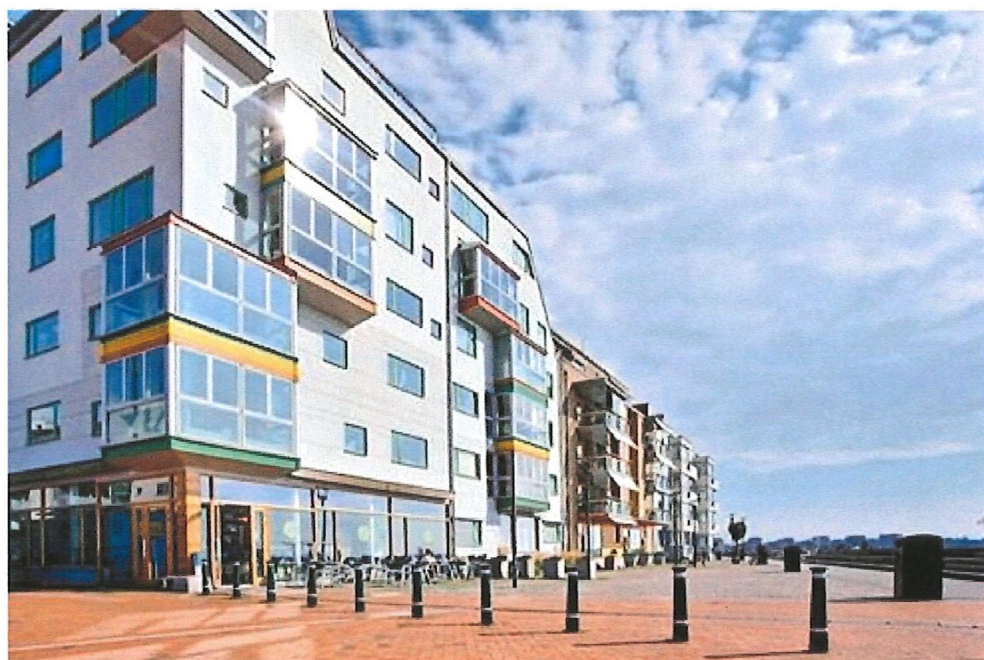


ÅRSREDOVISNING 2020

BRF Ralf

769605-9984



Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



En del av  **nabo**

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Ralf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-16 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-10-16.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Salongen 2, Malmö kommun.
Föreningens gatuadress: Scaniaplatsen 3, 211 17 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Föreningen höll en extra föreningsstämma den 2020-12-16 för val av ny styrelse.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Emil Hrisbek	Ledamot	2021
Reza Ketabchi	Ledamot	2021
Conny Torstensson	Ledamot	2021
Ulrik Wehtje	Ledamot	2021
Eva Flygare	Suppleant	2021
Christina Hribsek	Suppleant	2021

Styrelsen väljs enligt stadgar på föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

M

ä

Revisor
KPMG AB

Valberedning
Eva Flygare
Conny Torstensson

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
GK har svarat för den tekniska förvaltningen och Clock Rent har ansvarat för städning av gemensamma ytor.

Information om fastigheten

Fastigheten Salongen 2 har en tomtareal om 668 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Byggnadsår är 2001/2002. Värdeåret är 2002.

Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 15 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 1 lokal samt garage med 16 platser. Den totala boytan uppgår till 1 972 kvm. Lokalytan är 105 kvm.

Lägenhetsfördelning

4 stycken 3 rum och kök
8 stycken 4 rum och kök
1 stycken 5 rum och kök
1 stycken 6 rum och kök
1 stycken 7 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-13. 15 lägenheter närvarade varav 3 via fullmakt.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 2020-05-13 och en extra föreningsstämma den 2020-12-16 för val av ny styrelse. På grund av Covid-19 hölls den ordinarie stämman i föreningens trädgård och den extra stämman hölls digitalt.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och som sträcker sig fram till 2048.

M

Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett sedan fastigheten byggdes. Under 2021 kommer samtliga ventilationsaggregat i lägenheterna att bytas och samtidigt genomförs Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK).

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Totalrenovering av hiss	2019	Utfört av Kone
Fasadrenovering	2018	Fasad mot havet och Scaniaplatsen utbytt
Tagit bort rötskadad läkt	2018	Läkt på sedumtak
Byte av rötskadade delar och målning	2018	Träpaneler på Burspråk och takuppbyggnader.
Utbyte av plåtar	2018	Plåtar bakom hängränna mot havet
Utbyte av skruvar	2018	Utvändiga skruvar på burspråksfönster
Utbyte av frekvensare	2018	Hiss
Slipning och oljning	2018	Externa träpartier bv
Fönster	2017/2018	Byte av gummilister, tätning och smörjning
Trädgård	2016/2017	Allmän genomgång och förbättring
Fasadrenovering	2015/2016	Samtliga fasader utbytta pga felaktig konstruktion
Externa träpartier bv	2016	Slipning och oljning
Spolning av samtliga stammar	2016	Förebyggande åtgärd
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)	2016	Krav
Reparation av terrass	2016	Läckage
Balkongräcken	2016	Slipning och oljning
Sedum- och aluminiumtak	2011	Renovering
Balkonger	2011	Byte av teak-delar och fronter
Burspråk	2008	Byte av hörn

Garantibesiktning

Femårsbesiktning av fasadbytet genomfördes under året med vissa mindre åtgärder som följde.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 21 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 1 överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsens anser att föreningens ekonomi är god.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2020.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2021 oförändrade.

M

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm	693	693	693	693	693
Nettoomsättning	1 863	1 856	1 833	1 842	1 831
Årets resultat	342	- 186	23	2 393	- 154
Totalt eget kapital	60 357	60 015	60 201	60 179	57 786
Balansomslutning	76 637	76 478	77 099	79 235	78 210
Soliditet	79%	78%	78%	76%	74%
Bokfört värde, byggnader och mark	74 185	74 837	75 489	76 141	76 553
Taxeringsv., byggnader och mark	48 044	48 044	42 354	42 354	42 354
Taxeringsvärde, byggnader	30 214	30 214	29 126	29 126	29 126
Låneskuld	15 917	16 000	16 500	18 500	19 940
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 072	8 114	8 367	9 381	10 112
Belåningsgrad	33%	33%	39%	44%	47%
Amortering under året	83	500	2 000	1 440	3 500
Räntekostnad, %	0,86%	0,72%	0,66%	0,71%	0,72%
Likvida medel	2 375	1 594	1 559	3 049	1 613
Likviditet	519%	286%	348%	557%	341%
Kassaflöde, kr/kvm	495	497	443	513	347
Avsättning yttre fond, kr/kvm	120	120	56	56	56

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

AL

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 270 000	721 546	-790 067	-186 363	60 015 116
Disp. enligt stämmobeslut			-186 363	186 363	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		248 380	-248 380		0
Ianspråktagande från fond		-34 920	34 920		0
Årets resultat				341 720	341 720
Belopp vid årets utgång	60 270 000	935 006	-1 189 890	341 720	60 356 836

Av insatserna utgör 40.755.400 medlemsinsatser och 19.514.600 upplåtelseavgifter.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-976 430
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-248 380
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	34 920
årets vinst	341 720
Summa, till stämmans förfogande	-848 170

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-848 170
Summa	-848 170

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

M

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 862 936	1 856 492
Summa rörelseintäkter		1 862 936	1 856 492
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-712 605	-1 262 486
Övriga externa kostnader	4	-21 875	-12 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-651 851	-651 851
Summa rörelsekostnader		-1 386 331	-1 927 211
Rörelseresultat		476 605	-70 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 761	3 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 646	-119 178
Summa finansiella poster		-134 885	-115 644
Resultat efter finansiella poster		341 720	-186 363
Resultat före skatt		341 720	-186 363
Årets resultat		341 720	-186 363

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	74 185 083	74 836 934
Summa materiella anläggningstillgångar		74 185 083	74 836 934

Summa anläggningstillgångar		74 185 083	74 836 934
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		28 737	7 810
Övriga fordringar		1 726	2 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 857	31 887
Summa kortfristiga fordringar		77 320	42 203

Kassa och bank

Kassa och bank		2 374 632	1 594 102
Summa kassa och bank		2 374 632	1 594 102
Summa omsättningstillgångar		2 451 952	1 636 305

SUMMA TILLGÅNGAR		76 637 035	76 473 239
-------------------------	--	-------------------	-------------------

AM

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 270 000	60 270 000
Fond för yttre underhåll		935 006	721 546
Summa bundet eget kapital		61 205 006	60 991 546
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 189 890	-790 067
Årets resultat		341 720	-186 363
Summa fritt eget kapital		-848 170	-976 430
Summa eget kapital		60 356 836	60 015 116
Långfristiga skulder	8,9		
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	15 917 500	16 000 000
Leverantörsskulder		98 811	64 631
Övriga skulder		75 688	84 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	188 200	309 268
Summa kortfristiga skulder		16 280 199	16 458 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 637 035	76 473 239

KK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,91 %

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2020 1.429 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Bostadsrätt	1 366 668	1 366 649
Hyra lokaler	303 373	341 237
Hyra garage	127 800	127 800
Hysesintäkter lokaler från Boverket	22 356	0
Vattenavgift	2 880	2 880
Fastighetsskatt	8 107	8 107
Intäkt överlåtelse- och panthantering	1 647	3 219
Övriga ersättningar och intäkter	6 601	6 600
Ersättning försäkringsskador	23 504	0
Summa	1 862 936	1 856 492

M

A.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	587 415	609 414
Löpande underhåll, se spec. nedan	90 270	85 952
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	34 920	567 120
Summa	712 605	1 262 486
Specifikation driftskostnader		
El	19 789	24 228
Uppvärmning	167 989	181 223
Vatten & avlopp	55 505	50 526
Avfallshantering	5 476	5 858
Samf Riberstads, debitering sopsugsanläggning	16 457	17 254
Samfällighet Riberstads	29 528	31 841
Hissbesiktning	884	804
Serviceavtal Hiss, larmmottagning	0	4 770
Fastighetsförsäkring	29 680	34 103
Telia Internet/DigitalTV	21 953	17 088
Fastighetsförvaltning enligt avtal	15 122	0
Fastighetsförvaltning utöver avtal	0	5 374
Lokalvård enligt avtal	49 032	47 556
Fönsterputsning	1 211	9 874
Trädgårdsskötsel utöver avtal	11 550	8 250
Serviceavtal	0	12 099
Fastighetsskatt lokaler	28 440	28 440
Kommunal fastighetsavgift lgh	21 435	20 655
Fastighetsjour	1 645	1 628
Hyra Garageplatser, Samf Garaget Salongen	51 601	39 601
Entrémattor, avtal	2 583	738
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	4 144	8 589
Telefon, hiss	4 985	4 936
Styrelsemöte	0	4 754
Ekonomisk förvaltning	34 934	34 428
Kostnad överlåtelse- och panthantering	1 034	2 033
Administrativa kostnader	8 248	8 652
Medlemskap bostadsrätterna	4 190	4 110
Summa	587 415	609 414

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll/Rep, material	20 243	0
Lokaler	0	1 134
Bostäder	0	47 111
Installationer	7 375	0
Installationer VA/sanitet	15 138	0
Installationer värme	25 763	0
Installationer hissar	0	3 392
Installationer lås & larm	246	9 090
Installationer el	1 231	0
Installationer Tele/TV/Porttele	0	19 012
Fastighet utvändigt	16 906	0
Markytor, planteringar	2 030	6 213
Uh/Rep Garage o p-plats	1 339	0
Summa	90 270	85 952

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Planerat Uh/Rep utvändigt	16 170	0
Upprättande av underhållsplan	0	37 120
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	18 750	0
Planerat Uh/Rep Installationer hissar	0	530 000
Summa	34 920	567 120

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär.

	2020	2019
Extern revisor	13 750	12 874
Energideklaration	8 125	0
Summa	21 875	12 874

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	651 851	651 851
Summa	651 851	651 851

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 434 000	71 434 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 434 000	71 434 000
Ingående avskrivningar	-5 597 066	-4 945 215
Årets avskrivningar	-651 851	-651 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 248 917	-5 597 066
Utgående redovisat värde	65 185 083	65 836 934
Bokfört värde byggnader	65 185 083	65 836 934
Bokfört värde mark	9 000 000	9 000 000
Summa	74 185 083	74 836 934
Taxeringsvärden byggnader	30 214 000	30 214 000
Taxeringsvärden mark	17 830 000	17 830 000
Summa	48 044 000	48 044 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Salongen 2
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2002 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald kostnad hisstelefon	1 421	0
Förutbetalda försäkringspremier	23 532	21 838
Förutbetald avgift samfälligheten	7 382	7 382
Förutbetald Kabel-TV	5 084	0
Förutbetald bostadsrätterna	4 280	0
Förutbetald kostnad fastighetsjour	1 688	0
Övriga förutbetalda kostnader	3 471	2 668
Summa	46 857	31 887

Not 8 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 940 000	24 940 000
Summa	24 940 000	24 940 000

AA

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	3 mån Stibor	2021-01-13	10 917 500	110 000
Stadshypotek	0,70%	2021-04-06	5 000 000	0
Summa			15 917 500	110 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 15 917 500 (16 000 000) kronor. Under räkenskapsåret har 82 500 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 0 (0) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 15 917 500 (16 000 000) kronor. På balansdagen utgör 110 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall, 3 M Stibor tillämpas vid omläggning.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 15 367 500 (15 450 000) kronor.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen räntekostnad	25 131	24 947
Upplupen el	2 004	2 076
Förutbetalda hyror och avgifter	148 565	256 716
Uppl kostnader/Förutbet intäkter	0	13 029
Upplupen kostnad extern revision	12 500	12 500
Summa	188 200	309 268

ll

Malmö 2021-05-26



Ulrik Wehtje
Ordförande



Conny Torstensson



Reza Ketabchi



Emil Hribsek

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 maj 2021

KPMG AB



Andrea Akesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ralf, org. nr 769605-9984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ralf för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 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 Ralf för år 2020 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 revisionssed 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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 27 maj 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor