

# ÅRSREDOVISNING 2019

## BRF Ralf

769605-9984



**Räkenskapsåret**

**2019-01-01 – 2019-12-31**

## Innehållsförteckning

## Sida

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB  
Kontaktuppgift: [brf@akevo.se](mailto:brf@akevo.se)



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Ralf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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**

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Jan Urwitz	Ordförande	2020
Göran von Rosen	Ledamot	2020
Reza Ketabchi	Ledamot	2020
Margareta Krasse Borgström	Ledamot	2020
Ulrik Wehtje	Ledamot	2020
Erik Dahl Nielsen	Suppleant	2020
Christina Hribsek	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

ML

### **Revisor**

Vid extra föreningsstämma 2019-12-03 utsågs Andréa Åkesson, KPMG till revisor.

### **Valberedning**

Conny Torstensson  
Eva Flygare

### **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 2019-05-22.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

Föreningen hade ett informationsmöte med förtäring i december 2019

#### **Underhåll och underhållsplan**

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

## Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2019 och tidigare:

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 2015/16 skall göras 2020

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 15 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 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

### Föreningens Ekonomi

Styrelsens anser att föreningens ekonomi är god.

### Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2019.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift kr/kvm	693	693	693	693	693
Nettoomsättning	1 856	1 833	1 842	1 831	1 818
Övrig rörelseintäkt	0	0	1 924	2	
Årets resultat	- 186	23	2 393	- 154	-3 422
Totalt eget kapital	60 015	60 201	60 179	57 786	57 940
Balansomslutning	76 478	77 099	79 235	78 210	81 812
Soliditet	78%	78%	76%	74%	71%
Bokfört värde, byggnader och mark	74 837	75 489	76 141	76 553	76 964
Taxeringsv., byggnader och mark	48 044	42 354	42 354	42 354	38 092
Taxeringsvärde, byggnader	30 214	29 126	29 126	29 126	26 914
Låneskuld	16 000	16 500	18 500	19 940	23 440
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 114	8 367	9 381	10 112	11 886
Belåningsgrad	33%	39%	44%	47%	62%
Amortering under året	500	2 000	1 440	3 500	0
Räntekostnad, %	0,72%	0,66%	0,71%	0,72%	0,79%
Likvida medel	1 594	1 559	3 049	1 613	4 806
Likviditet	286%	348%	557%	341%	123%
Kassaflöde, kr/kvm	497	443	513	347	441
Avsättning yttre fond, kr/kvm	120	56	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)

M

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 270 000	1 040 286	-1 131 460	22 653	60 201 479
Disp. enligt stämmobeslut			22 653	-22 653	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		248 380	-248 380		0
Ianspråktagande från fond		-567 120	567 120		0
Årets resultat				-186 363	-186 363
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 270 000</b>	<b>721 546</b>	<b>-790 067</b>	<b>-186 363</b>	<b>60 015 116</b>

Av insatserna utgör 40.755.400 medlemsinsatser och 19.514.600 upplåtelseavgifter.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-1 108 807
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-248 380
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	567 120
årets förlust	-186 363
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-976 430</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-976 430
<b>Summa</b>	<b>-976 430</b>

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

AL

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 856 492	1 832 521
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 856 492</b>	<b>1 832 521</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 262 486	-1 032 602
Övriga externa kostnader	4	-12 874	-12 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-651 851	-651 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 927 211</b>	<b>-1 696 953</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-70 719</b>	<b>135 568</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 534	2 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 178	-115 453
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 644</b>	<b>-112 915</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-186 363</b>	<b>22 653</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-186 363</b>	<b>22 653</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-186 363</b>	<b>22 653</b>



**Balansräkning** **Not** **2019-12-31** **2018-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	6	74 836 934	75 488 785
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 836 934</b>	<b>75 488 785</b>

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 836 934</b>	<b>75 488 785</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 810	0
Övriga fordringar		2 506	10 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 887	40 744
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>42 203</b>	<b>51 441</b>

***Kassa och bank***

Kassa och bank		1 594 102	1 559 122
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 594 102</b>	<b>1 559 122</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 636 305</b>	<b>1 610 563</b>

---

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 473 239</b>	<b>77 099 348</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

*M*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		60 270 000	60 270 000
Fond för yttre underhåll		721 546	1 040 286
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 991 546</b>	<b>61 310 286</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-790 067	-1 131 460
Årets resultat		-186 363	22 653
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-976 430</b>	<b>-1 108 807</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 015 116</b>	<b>60 201 479</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8,9		
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	16 000 000	16 500 000
Leverantörsskulder		64 631	142 547
Skatteskulder		0	4 691
Övriga skulder		84 224	73 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	309 268	176 813
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 458 123</b>	<b>16 897 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 473 239</b>	<b>77 099 348</b>

AM

## 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 % (120 år)

#### 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 2019 1.377 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

	2019	2018
Bostadsrätt	1 366 649	1 366 669
Hyra lokaler	341 237	320 155
Hyra garage	127 800	127 800
Vattenavgift	2 880	2 880
Fastighetsskatt	8 107	8 107
Intäkt överlåtelse- och panthantering	3 219	910
Övriga ersättningar och intäkter	6 600	6 000
<b>Summa</b>	<b>1 856 492</b>	<b>1 832 521</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	609 414	607 223
Löpande underhåll, se spec. nedan	85 952	179 710
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	567 120	245 669
<b>Summa</b>	<b>1 262 486</b>	<b>1 032 602</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	24 228	23 693
Uppvärmning	181 223	191 203
Vatten & avlopp	50 526	43 384
Avfallshantering	5 858	6 153
Samf. Riberstads, debitering sopsugsanläggning	17 254	22 136
Samfällighet Riberstads	31 841	29 528
Hissbesiktning	804	744
Serviceavtal Hiss, larmmottagning	4 770	12 147
Fastighetsförsäkring	34 103	28 830
Telia Internet/DigitalTV	17 088	17 197
Fastighetsförvaltning utöver avtal	5 374	0
Lokalvård enligt avtal	47 556	46 428
Fönsterputsning	9 874	9 978
Trädgårdsskötsel utöver avtal	8 250	16 440
Serviceavtal	12 099	13 956
Fastighetsskatt lokaler	28 440	25 540
Kommunal fastighetsavgift lgh	20 655	20 055
Fastighetsjour	1 628	1 572
Hyra Garageplatser, Samf. Garaget Salongen	39 601	39 601
Entrémattor, avtal	738	1 699
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	8 589	7 180
Telefon, hiss	4 936	4 706
Styrelse	4 754	0
Ekonomisk förvaltning	34 428	32 889
Kostnad överlåtelse- och panthantering	2 033	569
Administrativa kostnader	8 652	7 566
Medlemskap bostadsrätterna	4 110	4 030
<b>Summa</b>	<b>609 412</b>	<b>607 224</b>

M

**Specifikation löpande underhåll, reparationer**

Löpande underhåll/Rep, material	0	18 561
Lokaler	1 134	0
Bostäder	47 111	0
Installationer VA/sanitet	0	21 460
Installationer ventilation	0	36 554
Installationer hissar	3 392	69 991
Installationer lås & larm	9 090	0
Installationer el	0	25 117
Installationer Tele/TV/Porttelefon	19 012	6 237
Fastighet utvändigt	0	619
Markytor, planteringar	6 213	1 170
<b>Summa</b>	<b>85 952</b>	<b>179 709</b>

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

Gemensamma utrymmen, måln/tapets	0	129 846
Planerat Uh/Rep utvändigt	0	72 650
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. fönster	0	43 173
Upprättande av underhållsplan	37 120	0
Planerat Uh/Rep Installationer hissar	530 000	0
<b>Summa</b>	<b>567 120</b>	<b>245 669</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär.

	2019	2018
Extern revisor	12 874	12 500
<b>Summa</b>	<b>12 874</b>	<b>12 500</b>

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Avskrivning byggnader, enligt plan	651 851	651 851
<b>Summa</b>	<b>651 851</b>	<b>651 851</b>

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 434 000	71 434 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 434 000</b>	<b>71 434 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 945 215	-4 293 364
Årets avskrivningar	-651 851	-651 851
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 597 066</b>	<b>-4 945 215</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 836 934</b>	<b>66 488 785</b>
Bokfört värde byggnader	65 836 934	66 488 785
Bokfört värde mark	9 000 000	9 000 000
<b>Summa</b>	<b>74 836 934</b>	<b>75 488 785</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 214 000	29 126 000
Taxeringsvärden mark	17 830 000	13 228 000
<b>Summa</b>	<b>48 044 000</b>	<b>42 354 000</b>

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

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 838	26 824
Förutbetald avgift samfälligheten	7 382	0
Förutbetald kostnad fastighetsjour	0	1 628
Övriga förutbetalda kostnader	2 668	12 292
<b>Summa</b>	<b>31 888</b>	<b>40 744</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	24 940 000	24 940 000
<b>Summa</b>	<b>24 940 000</b>	<b>24 940 000</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,70%	2020-01-13	11 000 000	110 000
Stadshypotek	0,70%	2020-04-06	5 000 000	0
<b>Summa</b>			<b>16 000 000</b>	<b>110 000</b>

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 16 000 000 (16 500 000) kronor. Under räkenskapsåret har 500 000 kronor amorterats.

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

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

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall, 3 M Stibor tillämpas vid omläggning.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 15 450 000 (16 500 000) kronor.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen räntekostnad	24 947	27 335
Upplupen el	2 076	2 490
Förutbetalda hyror och avgifter	256 716	131 075
Övriga upplupna kostnader	13 029	3 913
Upplupen kostnad extern revision	12 500	12 000
<b>Summa</b>	<b>309 268</b>	<b>176 813</b>

*M*

Malmö 2020- 03 - 31



Jan Urwitz  
Ordförande



Göran von Rosen



Ulrik Wehtje



Margareta Borgström



Reza Ketabchi

Min revisionsberättelse har lämnats 9 april 2020



Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ralf, Malmö för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 för-  
mågan 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 revisionsssed 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 Ralf, Malmö för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 9 april 2020



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor