



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Aftonen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Aftonen

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.

- 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 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 1936-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Filip David Bensefelt	Ledamot
Robert Adam Bergman Carter	Ledamot
Jenny Mari Ekdahl	Ledamot
Ivan Gusic	Ledamot
Carl Håkan Mathias Kristersson	Ledamot
Jan Michael Faltz Olsen	Ledamot
Runa Tausen	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton AB
Edward Diaz	Ordinarie Intern	

Valberedning

Edward Diaz	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-17. Extrastämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Aftonen 7	1936	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

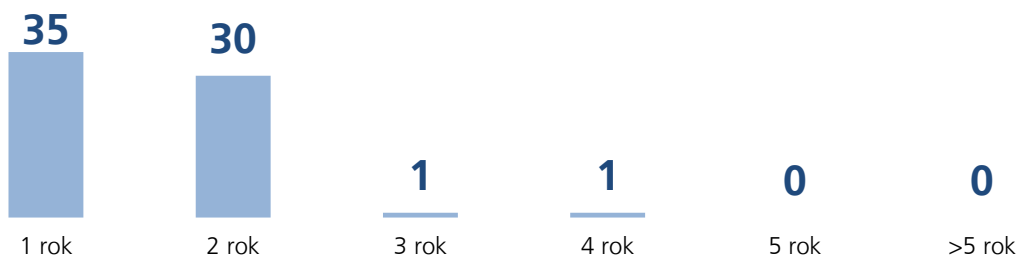
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 016 m², varav 3 016 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

Övernattningslägenhet

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2018	Glasbyte och målning i samtliga lägenheter samt målning och oljning av portarna
OVK	2018	
Fräst bort beläggningar och lagat hål och sprickor i bottenplattan	2018	
Spolning av stammar i kök och badrum	2017	
Nya brandsläckare på vind och i källare	2017	
Energideklaration	2017	
Renovering av gästrummet	2017	
Renovering av staket på innegård	2015	
Tvättmaskin	2015	Ny då den gamla brann
Reparation av trasiga avrinningskanaler i utsatta fönster	2013	
Nytt tak och renoveringen av skorstenar	2012	
Renovering av fasad	2012	
Renovering av balkonger	2012	
TV-antenn	2011	
Färdigställt övernattningsrum	2010	
Renovering av tvättstugor	2010	
Byte av källardörrar	2009	
Cykeltak på gården	2008 - 2009	
Trädäck på gården	2008	
Relining av avloppsstammar	2007	
Förbättring av murfogning runt portar och källarfönster	2007	
Brandsläckare satt upp i alla trapphus på alla våningar	2007	
Målat och renoverad källarfönster och dörrar	2007	
Bredbandsuppkoppling	2005	
Rörstambyte	2004 - 2005	Endast tappvatten.
Inlagt bredband	2004 - 2005	
Tvättmaskin och torkskåp	2004 - 2006	Två nya tvättmaskiner och två torkskåp
Elstambyte	2002 - 2003	
Byte till säkerhetsdörrar	2002	Nytt nyckelsystem
Installation av termostater		
Fönsterbyte		
Trapphusrenovering		
Planerat underhåll	År	
Besiktning av reliningen i badrummen	2019	
Relining av bottenplattan	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Vaktmästare	P & B Management
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städare	Sesab
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna

Föreningens ekonomi

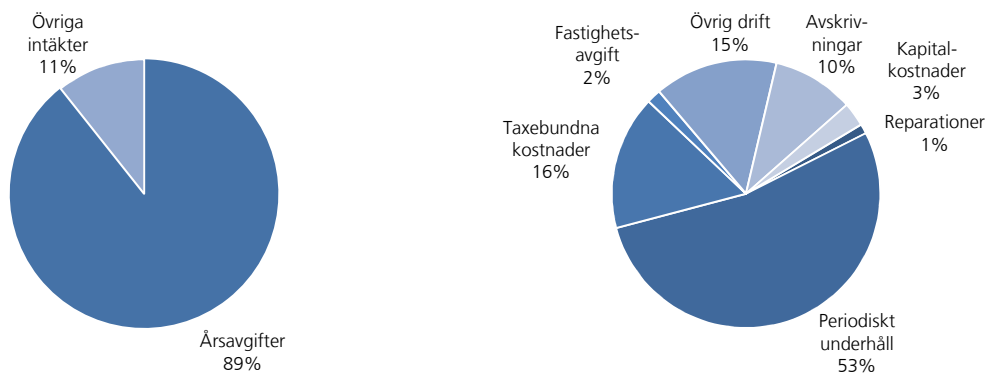
Föreningens ekonomi är god, belåningen låg, och kassaflödet högt. Vi kommer dock att göra en strategisk höjning av avgiften för att ta höjd för både den kommande renoveringen av bottenplattan och för kommande räntehöjningar.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 919 807	1 630 749
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 246 016	2 287 260
Finansiella intäkter	1 155	946
Minskning kortfristiga fordringar	11 209	0
Ökning av långfristiga skulder	1 686 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	500 614	0
	4 445 494	2 288 206
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 805 436	1 519 473
Finansiella kostnader	128 045	125 701
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 352
Minskning av långfristiga skulder	0	331 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 622
	3 933 481	1 999 148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 431 820	1 919 807
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	512 013	289 058

*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 året har föreningen renoverat fönstren. Renoveringen har inneburit byte av glas i samtliga lägenhetsfönstren till 4mm energiglas, målning av fönsterramarna, nya tätningsslister, nya gångjärn på balkongdörrarna samt fixering av samtliga fönster. Renoveringen har också inneburit byte av gångjärnen på balkongdörrarna i trapphusen, målning av samtliga balkongdörrar och fönster i trapphusen, målning av dörrarna på innergården, inoljning av portarna samt byte av plåtarna på stora porten.

- Vi har gjort en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter och i trapphusen.

- Vi har även fräst bort beläggningar i bottenplattan samt lagat 4 hål och sprickor i bottenplattan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	665	679	683	673
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 705	3 146	3 256	3 366
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	159	150	142	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	43	45	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	42	65	82
Soliditet (%)	3	20	18	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 116	212	281	207
Nettoomsättning (tkr)	2 243	2 285	2 296	2 266

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 016 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	68 600	0	0	68 600
Fond för yttre underhåll	1 072 663	75 000	-78 542	1 076 205
S:a bundet eget kapital	1 141 263	75 000	-78 542	1 144 805
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 281 232	-75 000	290 636	1 065 596
Årets resultat	-2 115 796	-2 115 796	-212 094	212 094
S:a ansamlad förlust	-834 564	-2 190 796	78 542	1 277 690
S:a eget kapital	306 699	-2 115 796	0	2 422 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 115 796
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 356 232
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-75 000</u>
summa balanserat resultat	-834 564

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>1 072 663</u>
att i ny räkning överförs	238 099

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	2 243 016	2 284 860
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 000	2 400
Summa rörelseintäkter		2 246 016	2 287 260
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 543 994	-1 273 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 306	-140 505
Personalkostnader	Not 6	-105 136	-105 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-429 486	-430 938
Summa rörelsekostnader		-4 234 922	-1 950 411
RÖRELSERESULTAT		-1 988 906	336 849
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 155	946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 045	-125 701
Summa finansiella poster		-126 890	-124 755
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 115 796	212 094
ÅRETS RESULTAT		-2 115 796	212 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 9 747 163	10 176 649
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	9 747 163	10 176 649
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 750 663	10 180 149
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	129	11 338
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 508 632	1 518 898
Summa kortfristiga fordringar	508 761	1 530 236
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 996 124	473 845
Summa kassa och bank	1 996 124	473 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 504 885	2 004 081
SUMMA TILLGÅNGAR	12 255 548	12 184 230

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 600	68 600
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 072 663	1 076 205
Summa bundet eget kapital		1 141 263	1 144 805
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 281 232	1 065 596
Årets resultat		-2 115 796	212 094
Summa fritt eget kapital		-834 564	1 277 690
SUMMA EGET KAPITAL		306 699	2 422 495
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 844 413	9 157 913
Summa långfristiga skulder		10 844 413	9 157 913
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	331 000	331 000
Leverantörsskulder		515 507	72 475
Övriga skulder		700	49 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	257 229	150 511
Summa kortfristiga skulder		7 820 139	603 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 255 548	12 184 230

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	36 år	36 år
Elanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Markanläggning	Fullt avskriven	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år
Fasadrenovering	40 år	40 år
Balkonger	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 005 908	2 047 701
Bredbandsintäkter	132 660	132 660
Vattenintäkter	104 520	104 520
Öresutjämning	-72	-21
	2 243 016	2 284 860

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	3 000	2 400
	3 000	2 400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 189	69 000
	Fastighetsskötsel beställning	2 791	2 406
	Fastighetsskötsel gård beställning	438	3 715
	Snöröjning/sandning	3 500	0
	Städning entreprenad	102 120	105 322
	Städning enligt beställning	0	4 480
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 313	0
	Myndighetstillsyn	0	8 125
	Gemensamma utrymmen	0	8 840
	Gård	2 150	4 203
	Förbrukningsmateriel	1 787	2 903
	Brandskydd	750	19 493
		219 038	228 486
	Reparationer		
	Tvättstuga	19 293	17 377
	Entré/trapphus	0	2 293
	Lås	5 515	531
	VVS	3 931	0
	Värmeanläggning/undercentral	7 841	0
	Elinstallationer	437	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 835	0
	Tak	3 925	3 075
	Skador/klotter/skadegörelse	6 831	3 202
	Vattenskada	0	6 664
		51 608	33 142
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	0
	Lås	0	18 117
	VVS	127 600	60 425
	Ventilation	27 756	0
	Fönster	2 169 125	0
		2 324 481	78 542
	Taxebundna kostnader		
	El	57 410	49 151
	Värme	479 066	452 629
	Vatten	114 961	130 278
	Sophämtning/renhållning	38 740	30 740
	Grovsopor	16 232	29 089
		706 409	691 886
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 798	34 116
	Bredband	132 660	132 660
		167 458	166 776
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 000	75 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 543 994	1 273 832

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	483	463
	Inkassering avgift/hyra	4 675	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 909	17 400
	Föreningskostnader	650	2 079
	Styrelseomkostnader	3 010	3 684
	Fritids- och trivselkostnader	1 153	3 040
	Förvaltningsarvode	98 484	94 914
	Administration	7 785	3 600
	Konsultarvode	9 768	14 875
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 390	0
		156 306	140 505
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	25 136	25 136
		105 136	105 136
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	6 830	6 830
	Förbättringar	399 505	399 505
	Markanläggning	23 151	24 603
		429 486	430 938

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 941 679	15 941 679
	Utgående anskaffningsvärde	15 941 679	15 941 679
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 765 029	-5 334 091
	Årets avskrivningar enligt plan	-429 486	-430 938
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 194 516	-5 765 029
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 747 163	10 176 649
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
		25 000 000	25 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	25 000 000
		25 000 000	25 000 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 299	117 299
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	117 299	117 299
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-117 299	-117 299
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 299	-117 299
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	31 512	31 512
	Skattefordran	41 424	41 424
	Klientmedel hos SBC	435 696	1 445 962
		508 632	1 518 898
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 076 205	1 001 205
	Reservering enligt stadgar	75 000	75 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-78 542	0
	Vid årets slut	1 072 663	1 076 205

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,350 %	3 103 483	3 213 763	Rörligt
Swedbank	0,990 %	3 792 500	1 845 000	Rörligt
Swedbank	1,640 %	4 279 430	4 430 150	2021-12-22
Summa skulder till kreditinstitut		11 175 413	9 488 913	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-331 000	-331 000	
		10 844 413	9 157 913	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 520 413 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 325 000	11 325 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	80 000	0
Sociala avgifter	25 136	0
Ränta	15 245	12 252
Avgifter och hyror	136 848	138 259
	257 229	150 511

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 planerar föreningen att utföra relining av bottenplattan samt besiktia reliningen i badrummen.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 21 / 3 2019

Filip David Bensefelt
Ledamot

Robert Adam Bergman Carter
Ledamot

Jenny Mari Ekdahl
Ledamot

Ivan Gusie
Ledamot

Carl Håkan Mathias Kristersson
Ledamot

Jan Michael Faltz Olsen
Ledamot

Runa Tausen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2019

Boel Hansson
Extern revisor

Edward Diaz
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aftonen
Org.nr. 746000-4513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aftonen 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 revisionsssed 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 upplyser, 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 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 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. *M*

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 Brf Aftonen 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 25 mars 2019

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 050 000	2 005 908	2 005 900
Bredbandsintäkter	132 000	132 660	132 700
Vattenintäkter	106 000	104 520	104 500
Öresutjämning	0	-72	0
Övriga intäkter	0	3 000	1 200
	2 288 000	2 246 016	2 244 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-78 000	-76 189	-74 900
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-2 791	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-438	-2 000
Snöröjning/sandning	-1 000	-3 500	-1 000
Städning entreprenad	-110 000	-102 120	-107 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-29 313	-31 000
Myndighetstillsyn	-9 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-8 000
Gård	-3 000	-2 150	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 787	-3 000
Brandskydd	-25 000	-750	-10 000
	-243 000	-219 038	-246 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-29 000	0	-40 000
Tvättstuga	0	-19 293	0
Entré/trapphus	-50 000	0	0
Lås	0	-5 515	0
VVS	0	-3 931	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 841	0
Elinstallationer	0	-437	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 835	0
Tak	0	-3 925	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-6 831	0
	-84 000	-51 608	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 800 000	-500 000	0
Lås	-7 000	0	0
VVS	0	-127 600	0
Ventilation	0	-27 756	0
Fönster	0	-1 669 125	-2 300 000
	-1 807 000	-2 324 481	-2 300 000
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-57 410	-49 000
Värme	-472 000	-479 066	-460 000
Vatten	-131 000	-114 961	-137 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-38 740	-30 000
Grovsopor	-31 000	-16 232	-25 000
	-719 000	-706 409	-701 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-34 798	-35 500
Bredband	-139 000	-132 660	-135 000
	-175 000	-167 458	-170 500

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-75 000	-75 000
	-75 000	-75 000	-75 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-483	-500
Inkassering avgift/hyra	0	-4 675	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 909	-26 000
Föreningskostnader	-3 000	-650	-2 500
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 010	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 153	-3 000
Förvaltningsarvode	-100 000	-98 484	-97 500
Administration	-5 000	-7 785	-5 000
Konsultarvode	0	-9 768	0
Tidningar facklitteratur	-500	0	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-12 390	-6 200
	-136 500	-156 306	-146 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-80 000	-80 000
Arbetsgivaravgifter	-26 000	-25 136	-25 100
	-106 000	-105 136	-105 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-7 000	-6 830	-6 800
Förbättringar	-400 000	-399 505	-399 400
Markanläggning	-25 000	-23 151	-23 200
	-432 000	-429 486	-429 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 777 500	-4 234 922	-4 214 100
RÖRELSERESULTAT	-1 489 500	-1 988 906	-1 969 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 155	0
Låneräntor	-171 000	-128 045	-171 000
	-171 000	-126 890	-171 000
RESULTAT	-1 660 500	-2 115 796	-2 140 800