



Årsredovisning 2018

Brf Värnskatten

Org. 769629-2684

M

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress Valutavägen 86, 129 34 Hägersten
andreas.gottardis@gmail.com, annette.liljewall@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-16. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Valutavägen 76-86. Fastigheten byggdes 1946 och är ombyggd 2001. Fastigheten har värdeår 1976 Föreningen äger tomt tillhörande fastigheten om 2 133 Kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1591 kvm, varav 1500 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 9 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
15 st 1,5 rum och kök
16 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret med ansvarsförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Konvertering till trefas, trapp-/utomhusbelysning utbyt	2017
Byte av pump samt instal avgasare i undercentral	2017
Vindsisolering	2017

M

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS Fastighetsservice AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 40 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 40. Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Gottardis	ledamot/ordf.
Anette Liljewall	ledamot/kassör
Aida Sissay	ledamot/sekr.
Ida Kölhed	ledamot
Richard Vinelund	ledamot
Sofia Rosendahl	suppleant
Ilka Ruohonen	suppleant

Till revisor har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Tiina Kikerpuu och Ylva Egeskog.

AL
K
D
16
M

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 legat i nivå med räntekostnaden under 2017.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett sammantaget negativt kassaflöde. Ser man endast till flödet från den löpande verksamheten har föreningen dock ett positivt kassaflöde och detta beror på att de fått en kreditfaktura återbetald under året på 221 Kkr, vars motsvarande kostnad återfinns 2017. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o m 2018-01-01 och kommer höjas ytterligare med 2 % fr. o m 2019-01-01.

M

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kostnad/ Kkr
Inköp av ny torktumlare	38
Renovering av cykel- och barnvagnsrum	20
Anläggning av ny framsida, arbetet bekostat av Stockholms kommun	

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 170 Kkr för den närmaste perioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Renovering av portar	2019	80
OVK	2019	20
Energideklaration	2019	20
Radonmätning	2019	20
Balkonger, kontroll	2020	30

AKG
WAG
AG
OV

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 125 368	144 435	-795 411	-1 950 770	46 523 622
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		74 613	-74 613		
Balanseras i ny räkning			-1 950 770	1 950 770	
Årets resultat				-333 984	0
Belopp vid årets utgång	49 125 368	219 048	-2 820 794	-333 984	46 189 638

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 308	1 279	1 255	658
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-334	-1 951	-461	-190
Soliditet, %	70	70,1	71,0	71,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	753	722	722	722
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 679	12 764	12 891	13 412
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32 469	32 362	32 362	32 362
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,79	1,80	1,80	1,95
Fastighetens belåningsgrad, % **	30	30	30	30

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 820 794
Årets resultat	-333 984
	<hr/>
	-3 154 778
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	74 613
I ny räkning överföres	-3 229 391
	<hr/>
	-3 154 778

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

[Handwritten signatures]

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 308 389	1 279 190
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 308 389	1 279 190
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-668 424	-2 197 288
Övriga externa kostnader	4	-125 045	-179 651
Personalkostnader	5	-63 082	-64 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 800	-438 094
Summa rörelsens kostnader		-1 295 351	-2 879 114
Rörelseresultat		13 039	-1 599 924
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-347 023	-350 846
Summa finansiella poster		-347 023	-350 846
Resultat efter finansiella poster		-333 984	-1 950 770
Årets resultat		-333 984	-1 950 770

M

dl
Coh
Alp
bn

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	63 834 052	64 272 146
Inventarier, verktyg och installationer	7	37 555	0
Summa materiella anläggningstillgångar		63 871 607	64 272 146
Summa anläggningstillgångar		63 871 607	64 272 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 000	3 000
Övriga fordringar		34	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 104	38 802
Summa kortfristiga fordringar		30 138	41 802
Kassa och bank		1 872 553	2 065 771
Summa omsättningstillgångar		1 902 691	2 107 573
SUMMA TILLGÅNGAR		65 774 298	66 379 719

M

AK
AK
AK
AK

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 125 368	49 125 368
Yttre fond	219 048	144 435
Summa bundet eget kapital	49 344 416	49 269 803
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 820 794	-795 411
Årets resultat	-333 984	-1 950 770
Summa fritt eget kapital	-3 154 778	-2 746 181
Summa eget kapital	46 189 638	46 523 622
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	18 991 987	19 183 987
Summa långfristiga skulder	18 991 987	19 183 987
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	192 000	192 000
Leverantörsskulder	49 578	52 530
Aktuell skatteskuld	85 579	84 076
Övriga skulder	0	29 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 265 516	314 022
Summa kortfristiga skulder	592 673	672 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 774 298	66 379 719

M

AK
W
AL
pu

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 039	-1 599 924
Avskrivningar	438 800	438 094
Erlagd ränta	-347 023	-350 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 816	-1 512 676
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	-3 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 664	3 914
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 952	-29 342
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-76 485	151 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 043	-1 389 905
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-38 261	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 261	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-192 000	-192 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-192 000	-192 000
Förändring av likvida medel	-193 218	-1 581 905
Likvida medel vid årets början	2 065 771	3 647 676
Likvida medel vid årets slut	1 872 553	2 065 771

M

AC
AC
AC
ju

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade gentemot föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år

Inventarier 5 år

Avsättningar

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering ske för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll ske på samma sätt.

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hyresintäkter bostäder	66 948	66 588
	Årsavgifter bostäder	1 140 000	1 110 443
	Hyresintäkt lokaler	34 680	39 230
	Hyresintäkter parkering ej moms	50 900	42 800
	Övriga intäkter	15 861	20 129
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 308 389	1 279 190

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AL", "AB", and "RW".

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	42 947	48 892
	Fastighetsel	62 610	22 969
	Fjärrvärme	293 239	304 382
	Vatten	30 197	30 561
	Sophämtning	70 669	57 526
	Städ/Yttre skötsel	74 154	59 728
	Reparationer och underhåll*	-6 770	1 581 994
	Kabel-tv	5 665	6 956
	Fastighetsförsäkring	23 876	23 362
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	42 789	42 790
	Övriga driftkostnader	<u>29 048</u>	<u>18 128</u>
	Summa driftkostnader	668 424	2 197 288

*Posten "Reparationer och underhåll" innehåller 2018 en utbetalning av en kreditaktura på 121 375 kr. Motsvarande debetfaktura är kostnadsförd 2017.

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	59 920	58 916
	Revisionsarvode	21 250	21 563
	Bankkostnader	2 276	2 287
	Konsultarvoden	0	65 189
	Kostnader för styrelse/medlemsmöten	2 283	5 148
	Övriga externa kostnader	<u>39 316</u>	<u>26 548</u>
	Summa övriga externa kostnader	125 045	179 651

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	48 000	48 999
	Sociala avgifter	<u>15 082</u>	<u>15 082</u>
	Summa personalkostnader	63 082	64 081

M

AL
AL
AL
jm

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 387 185	65 387 185
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 387 185	65 387 185
	Ingående avskrivningar	-1 115 039	-676 945
	Årets avskrivningar	-438 094	-438 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 553 133	-1 115 039
	Utgående redovisat värde	63 834 052	64 272 146
	Redovisat värde byggnader	42 256 281	42 694 375
	Redovisat värde mark	21 577 771	21 577 771
	Summa redovisat värde	63 834 052	64 272 146
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	24 871 000 16 871 000	24 871 000 16 871 000
Not 7	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Årets anskaffningar	38 261	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 261	0
	Årets avskrivningar	-706	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-706	0
	Utgående redovisat värde	37 555	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	11 840	11 840
	Ekonomisk förvaltning	15 264	14 980
	Övriga förutbetalda kostnader	0	11 982
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 104	38 802

M

AL
AB
COA
J
me

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder		2018-12-31	2017-12-31	
	Amortering inom 2 till 5 år		768 000	768 000	
	Amortering efter 5 år		18 223 987	18 415 987	
	Summa långfristiga skulder		18 991 987	19 183 987	
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	Handelsbanken	3 mån, rörligt	0,95		3 855 987
	Handelsbanken	2023-06-01	2,38	192 000	7 328 000
	Handelsbanken	2020-06-01	1,64		8 000 000
	Summa			192 000	19 183 987
	Avgår kortfristig del				192 000
	Summa långfristiga skulder				18 991 987

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter		85 167	105 318
	Upplupen räntekostnad		1 119	1 221
	Upplupen fjärrvärme		39 101	44 539
	Övriga upplupna kostnader		74 809	99 862
	Upplupet styrelsearvode		65 320	63 082
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 516	314 022

M

AL
Ab
J
Cde
m

NOTER

Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Stockholm 2019-04-23

Andreas Gottardis

Anette Liljewall

Aida Sissay

Ida Kölhed

Richard Vinelund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2019.

Adeco

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Värnskatten
Org.nr. 769629-2684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Värnskatten för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorers 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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
- 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 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 Brf Värnskatten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers 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 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.

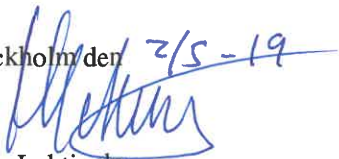
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Stockholm den

7/5-19


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far