

Årsredovisning 2018

BRF STRUTSFARMEN, SOLNA
769604-7401

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-02.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-13 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-05.

Föreningen övertog fastigheten 2011-05-31 nedan redovisning avser således föreningens åttonde verksamma år.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filmstaden 14 på adressen Råsundavägen 152 i Solna.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning

	Förvärv	Kommun
Filmstaden 14	2011-05-31	Solna

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av ett flerbostadshus

Fastighetens värdeår är 1951.

Byggnadens totalyta är 2402 kvadratmeter, varav 2324 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 78 kvadratmeter utgör lokalyta.

Tomtarean är 2370 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Totalt har föreningen 12 lägenheter med 3 rok, samt 16 lägenheter med 4 rok.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Löptid
Blomsteraffär	78 kvm	2021-12-31

Föreningen är inte momsregistrerad.

Fastighetens tekniska status

En underhållsplan har upprättats.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och Borätterna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Styrelsen, valberedning och revisor

Styrelsens sammansättning

Ann-Louise Ström	Ordförande
Anders Kihlberg tom 2018-05-17	Styrelseledamot
Malin Lindmark fr o m 2018-05-17	Styrelseledamot
Per-Olov Karlsson	Styrelseledamot
Lars Dahlberg	Suppleant
Carolina Tenow	Suppleant

Valberedning

Eivor Gabrielsson och Håkan Söderquist.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Engdal Revisor Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Extra stämma hölls 2018-03-20 och ordinarie föreningsstämma 2018-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrning och avgifter

Under året har styrelsen beviljat en ansökan om andrahandsuthyrning. Överlåtelse-, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Avtal med leverantörer

Avtal	Företag	Löptid
Ekonomisk förvaltning	Conzignum Hem & Fastighet	2019-12-31
El	Vattenfall	2019-07-31
Fjärrvärme	Norrenergi	Tillsvidare
Försäkring	Bostadsrätternas medlemsförsäkring	2019-04-30
Grovsopor, elektroniksopor, batterier och lampor	SUEZ	Uppsagt per 2018-12-31
Hiss besiktning	Inspecta	Tillsvidare
Hiss service	KONE	5 års garanti på ny hiss förlängd t o m 2019-08-24
Hushållssopor	SUEZ/Solna Stad	Tillsvidare
Kabel TV	ComHem	2019-10-01
Nycklar Assa Abloy	Råsunda Låsservice	Tillsvidare
Tidningsåtervinning	Hans Andersson Recycling	Tillsvidare
Parkeringsövervakning	Q-park	Tillsvidare
Skadedjursbekämpning	Anticimex	2019-05-31
Snöröjning	Inget avtal	
Städning	Berge Städ AB	Tillsvidare
Teknisk förvaltning	Valvet AB	Uppsagt per 2018-12-31
Trädgårdsarbete	Hustomtarna	Tillsvidare/Avrop
Vatten och avlopp	Solna Vatten	Tillsvidare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förra årets förvaltningsberättelse avslutades med två punkter som styrelsen planerade att genomföra/slutföra under 2018:

Planera och genomföra radonmätning

Radonmätning har genomförts i 6 st lägenheter och resultaten rapporterade till Solna Stad som uppmanats.

Planera och genomföra två garantibesiktningar

- 2-års garantibesiktning fönster/fasad/tak genomfördes 2018-06-04. Anmärkningarna är åtgärdade.
- 5-års garantibesiktning stamreovering genomfördes 2018-06-04. Anmärkningarna är åtgärdade.

Under 2018 har styrelsen även

- Besvarat frågor från boende.
- Ordnat en gemensam städdag där boende städade runt fastigheten med mycket gott resultat.
- Förhandlat med SHB om räntan på föreningens lån samt ändrat en del bindningstider för att skapa långsiktig trygghet.
- Anlitat Color Off för borttagningar av tag vid ett tillfälle.
- Haft en fortsatt dialog med KONE om att hissen inte fungerar optimalt, genomfört en garantibesiktning (5-år), sett till att anmärkningar som dokumenterades vid det tillfället blivit åtgärdade och förhandlat oss till förlängd garantitid med 6 månader.
- Informerat om brandsäkerhet i hemmet samt satt upp brandvarnare i trapphuset.
- Informerat om GDPR-regelverket.
- Upphandlat en ny torktumlare till tvättstugan.
- Förberett kommande arbete avseende med rengöring av ventilationskanaler, rökgångar, OVK och energideklaration som ska genomföras under 2019.
- Tagit beslut att stänga grovsoprummet.
- Anlitat entreprenör för byte av läckande radiator (lgh) och trasig toalettstol (butik).

Under 2018 har inga nya lån tagits, föreningen har amorterat 360 000:- på de lån som togs 2011-05-31.

Ingen avgiftshöjning är beslutad.

Styrelsens ambition har varit

- Att vår förening ska fungera öppet och effektivt med trevlig bostadsmiljö i och runt fastigheten.
- Behandla alla medlemmar i fastigheten enligt likabehandlingsprincipen
- Aldrig äventyra föreningens/medlemmarnas ekonomi.
- Att tillämpa försiktighetsprincipen och ett förhållningssätt präglat av säkerhet och kvalitet.

Kommande underhållsarbeten:

Styrelsen fortsätter sitt löpande arbete samt ska fullfölja rapportering radonmätning, se till att rengöring av ventilations- och rökkanaler, OVK samt energideklaration blir gjorda.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 449	1 384	1 382	1 382
Resultat efter fin. poster	62	64	-6 849	59
Soliditet, %	83	82	82	91
Yttre fond	844	709	574	442
Taxeringsvärde	45 099	45 099	45 099	43 013
Bostadsyta, kvm	2 324	2 324	2 324	2 324
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	564	537	537	537
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 728	4 885	4 997	2 441
Genomsnittlig skuldränta, %	1,51	1,84	1,97	2,28
Belåningsgrad, %	16,81	17,27	17,57	8,53

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	56 328	-	-	56 328
Upplåtelseavgifter	4 908	-	-	4 908
Fond, yttre underhåll	709	-	135	844
Balanserat resultat	-7 440	64	-135	-7 511
Årets resultat	64	-64	62	62
Eget kapital	54 568	0	62	54 631

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 511
Årets resultat	62
Totalt	-7 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	135
Balanseras i ny räkning	-7 585
	-7 449

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 449	1 384
Summa rörelseintäkter		1 449	1 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-688	-617
Övriga externa kostnader	8	-124	-83
Personalkostnader	9	-24	-26
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382	-382
Summa rörelsekostnader		-1 218	-1 108
Rörelseresultat		232	276
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169	-212
Summa finansiella poster		-169	-212
Resultat efter finansiella poster		62	64
Årets resultat		62	64

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	65 345	65 721
Maskiner och inventarier	12	66	71
Summa materiella anläggningstillgångar		65 410	65 792
Summa anläggningstillgångar		65 410	65 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	7
Övriga fordringar	13	51	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34	31
Summa kortfristiga fordringar		93	38
Kassa och bank			
Kassa och bank		545	488
Summa kassa och bank		545	488
Summa omsättningstillgångar		638	526
Summa tillgångar		66 049	66 318

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 236	61 236
Fond för yttre underhåll		844	709
Summa bundet eget kapital		62 080	61 945
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 511	-7 440
Årets resultat		62	64
Summa fritt eget kapital		-7 449	-7 376
Summa eget kapital		54 631	54 568
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 627	11 352
Summa långfristiga skulder		10 627	11 352
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		360	0
Leverantörsskulder		109	75
Skatteskulder		92	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	229	232
Summa kortfristiga skulder		791	397
Summa eget kapital och skulder		66 049	66 318

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Strutsfarmen, Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	137	136
Årsavgifter, bostäder	1 311	1 249
Övriga intäkter	1	0
Summa	1 449	1 384

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	39	3
Fastighetsskötsel	16	10
Städning	23	23
Trädgårdsarbete	8	9
Övrigt	16	15
Summa	102	59

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	82	35
Summa	82	35

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
2014 2015 Fasad och fönster	0	26
Summa	0	26

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	57	53
Sophämtning	27	30
Uppvärmning	304	297
Vatten	38	41
Summa	426	422

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	23	22
Fastighetsskatt	46	46
Kabel-TV	8	8
Summa	78	75

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	38	1
Kameral förvaltning	36	35
Revisionsarvoden	17	16
Övriga förvaltningskostnader	34	32
Summa	124	83

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	5	6
Styrelsearvoden	19	20
Summa	24	26

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169	212
Summa	169	212

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>67 529</u>	<u>67 529</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>67 529</u>	<u>67 529</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 807	-1 430
Årets avskrivning	-377	-377
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 184</u>	<u>-1 807</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>65 345</u>	<u>65 721</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	23 078	23 078
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 874	22 874
Taxeringsvärde mark	22 225	22 225
Summa	45 099	45 099

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>101</u>	<u>101</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>101</u>	<u>101</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-30	-25
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-35</u>	<u>-30</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>66</u>	<u>71</u>

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	50	0
Övriga fordringar	1	0
Summa	51	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	5	3
Försäkringspremier	8	7
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	2	2
Räntor	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Summa	34	31

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2021-03-01	1,09 %	1 866	1 931
Stadshypotek	2022-03-01	1,74 %	1 385	1 475
Stadshypotek	2020-12-01	1,09 %	200	200
Stadshypotek	2027-04-30	2,83 %	1 177	1 297
Stadshypotek	2020-03-30	1,34 %	3 810	3 900
Stadshypotek	2021-10-30	1,14 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2020-10-30	1,09 %	300	300
Stadshypotek	2021-10-30	1,14 %	250	250
Summa			10 987	11 352

Varav amorteras inom 12 månader 360

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	16
El	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	121	121
Löner	29	29
Sociala avgifter	9	9
Uppvärmning	41	40
Utgiftsräntor	7	12
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
Summa	229	232

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 864	12 864
Summa	12 864	12 864

Underskrifter

Solna, 2019-03-28

Ort och datum

Ann-Louise Ström

Ann-Louise Ström
Ordförande

Anders Kihlberg

Anders Kihlberg
Styrelseledamot

Per-Olov Karlsson

Per-Olov Karlsson
Styrelseledamot

Malin Lindmark

Malin Lindmark
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-04

Johan Engdal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strutsfarmen, Solna, org.nr 769604-7401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strutsfarmen, Solna 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 *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.

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.

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 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 revisions sed 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 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 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 Strutsfarmen, Solna för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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 *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.

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

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 4 april 2019


Johan Engdal
Auktoriserad revisor

