

Årsredovisning för
Brf Vinodlaren
769611-6644

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinodlaren 769611-6644 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Vinodlaren 1 i Stockholms kommun. Fastigheten omfattar adresserna Vinodlargatan 1 - 11, Sjöviksvägen 59 och Sjöviksbacken 2 - 6. Bostadsrättsföreningen Vinodlaren färdigställdes år 2007 och består av ett flerbostadshus. Marken innehas med äganderätt. Fastighetens värde år är 2007.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt följande

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vinodlaren 1	2005	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt, samt 1 övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra och där även styrelsen har sina möten. Till föreningens hör även ett garage med 40 parkeringsplatser för bilar och 4 platser för MC vilka hyrs ut till medlemmar.

Föreningen håller medlemsbaserade register i form av medlemsförteckning, och pantregister samt avtal och handlingar för boendet, såsom för överlåtelse, medlemskap och för part, medlem och/eller lägenhet, specifika förhållanden och är därmed personuppgiftsansvarig. Ändamålet med registrering av eventuella personuppgifter är för att kunna genomföra aktuella uppdrag mellan medlem och förening. Behandlingen av personuppgifter sker enligt dataskyddsförordningen (GDPR) regler. Utlämnande av personuppgifter enligt ovan (och enligt avtal) kan göras till personuppgiftsbiträden såsom mäklare och finansinstitut när detta är påkallat, såsom för överlåtelse och vid pantförskrivning samt vidare till myndigheter och revisorer samt avtalade förvaltare av föreningens uppdrag och administration.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kök 19 st
2 rum o kök 33 st
3 rum o kök 49 st
4 rum o kök 41 st
5 rum o kök 2 st

Total lägenhetsyta 11 469 kvm

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

<u>Verksamhet</u>	<u>yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Fastighetsskötsel	57	2020-10-31
Skönhetssalong	58	2021-07-31
Heminredning	54	2019-10-31
Konsultverksamhet	33	2020-11-01
Restaurang	46	2022-01-31
Fotostudio	70	2021-10-01
Antenn	-	2019-12-31

Total lokalyta 318 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Bredband	A3
TV	ComHem
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna
VVS och ventilation	Wiab

Medlemsinformation

Föreningen hade 233 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under räkenskapsåret har 15 lägenheter överlåtits. Föreningen hade 233 medlemmar vid räkenskapsårets slut.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift tas ut av köparen.

Under 2018 har styrelsen godkänt 7st andrahandsuthyrningar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-15. På stämman deltog 54 medlemmar. Röstlängden fastställdes av stämman till 41 röstberättigade varav 2 fullmakter.

Styrelsens sammansättning efter val på årsstämman 2018-05-15:

<u>Styrelsen</u>	<u>Funktion</u>	<u>Invald</u>	<u>Period</u>
Patrik Graff	Ledamot	2018	2 år
Bert Jessen	Ledamot	2018	2 år
André Nazemi	Ledamot	2017	2 år
Anita Fagervall.	Ledamot	2017	2 år
Navid Nasiritousi.	Ledamot	2018	2 år
Olle Holmgren	Suppleant	2018	1 år
Ebru Akan.	Suppleant	2018	1 år
Elisabeth Lindstedt	Suppleant	2018	1 år
Göran Holmberg.	Suppleant	2018	1 år

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är André Nazemi, Anita Fagervall, Olle Holmgren, Ebru Akan, Elisabeth Lindstedt och Göran Holmberg.

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stefan Gustafsson på Björkholms Revisionsbyrå.

Valberedningen har utgjorts av Anna-Karin Gray, Olof Dahnell och Piret Dahlin.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Inga större underhålls- och investeringsåtgärder har gjorts under åren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Filterbyte har utförts i samtliga lägenheter. Föreningen drabbades av en större vattenskada som resulterade i ett antal fuktskadade lägenheter, trapphus mm. Renovering/reparationer har pågått under kvartal 3 och 4. Fuktskador orsakade av ytterligare läckage från taket har drabbat vissa lägenheter/trapphus, byggfusk när fastigheten byggdes har konstaterats och felen har därefter åtgärdats. Föreningens bredbandsnät har uppgraderats till fiber 1000/1000Mbit/s från A3.

Motioner

Motion 4 angående skyltning i soprum. Stämman röstade för att bifalla motionen.

Samfällighet Vinodlargatan tillsammans med Brf. Vingården

Föreningens samfällighet genererar ett överskott på cirka 100 000:-/år. Intäkterna består av parkeringsavgifter och utgifterna består av snöröjning, städning och underhåll av gatubelysning.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god.

Styrelsen har under året skrivit om lån till fördelaktig ränta och även amorterat 2 500 000kr. Styrelsen lämnar föreningsmedlemmarnas avgifter oförändrade för 2019.

Fördelning intäkter och utgifter

Intäkter		Utgifter	
Årsavgifter:	84%	Drift & underhåll:	42%
Garage	6,5%	Kapitalkostnad:	26%
Lokaler:	7,5%	Avskrivningar:	29%
Övrigt:	<u>2%</u>	Övrigt:	<u>3%</u>
	100%		100%

Uppgift om ytor enligt taxeringsbesked:

11 469 kvm bostäder och 804 kvm lokaler och garage

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter kr /kvm bostadsrättyta	746	746	746	746
Hyra kr /kvm lokaler och garage	2 063	1 908	1 903	1 969
Lån kr /kvm bostadsrättsyta	10 447	10 665	10 883	10 970
Lån Snittränta %	1,6	2,4	2,7	3,0

Elkostnad kr /kvm totalyta:	22	19	18	17
Värmekostnad kr /kvm totalt:	94	84	86	83
Vattenkostnad kr /kvm totalyta:	19	17	16	15
Kapitalkostnad kr/kvm totalyta:	218	241	270	312

Skatter och avgifter

År 2007 är föreningens värde år vilket innebär att för nästkommande år gäller full beskattning.

Avgiften är det lägsta av krontalet per lägenhet i hyreshuset och 0,3 procent av taxeringsvärdet för inkomståret. Maxavgiften för inkomståret 2019 är krontalet 1 377kr.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	10 254	10 133	10 120	10 186
Resultat efter fin. poster (tkr)	602	138	-214	-662
Soliditet (%)	71,7%	71,3%	70,9%	70,7%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 531 000	193 999 000	3 804 408	-2 451 823	137 908	308 020 493
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			425 500	-425 500		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				137 908	-137 908	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					602 158	602 158
Belopp vid årets utgång	112 531 000	193 999 000	4 229 908	-2 739 415	602 158	308 622 651

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 739 415
Årets resultat	<u>602 158</u>
Totalt	-2 137 257

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	425 500
Balanseras i ny räkning	<u>-2 137 257</u>
Totalt	-1 711 757

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 254 219	10 132 952
Övriga rörelseintäkter	3	3 250	33 412
Summa rörelseintäkter		<u>10 257 469</u>	<u>10 166 364</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 056 623	-3 998 872
Övriga externa kostnader	5	-63 351	-43 588
Personalkostnader och arvoden	6	-266 244	-259 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 772 000	-2 772 000
Summa rörelsekostnader		<u>-7 158 218</u>	<u>-7 074 160</u>
Rörelseresultat		<u>3 099 251</u>	<u>3 092 204</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 497 200	-2 954 426
Summa finansiella poster		<u>-2 497 093</u>	<u>-2 954 296</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>602 158</u>	<u>137 908</u>
Resultat före skatt		<u>602 158</u>	<u>137 908</u>
Årets resultat		<u>602 158</u>	<u>137 908</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	425 251 145	428 023 145
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>425 251 145</u>	<u>428 023 145</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>425 251 145</u>	<u>428 023 145</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		118 969	30 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>179 851</u>	<u>236 905</u>
Summa kortfristiga fordringar		298 820	267 218
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		<u>5 089 685</u>	<u>4 285 226</u>
Summa kassa och bank		5 089 685	4 285 226
Summa omsättningstillgångar		<u>5 388 505</u>	<u>4 552 444</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>430 639 650</u>	<u>432 575 589</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		306 530 000	306 530 000
Fond för yttre underhåll		4 229 908	3 804 408
Summa bundet eget kapital		<u>310 759 908</u>	<u>310 334 408</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 739 415	-2 451 823
Årets resultat		602 158	137 908
Summa fritt eget kapital		<u>-2 137 257</u>	<u>-2 313 915</u>
Summa eget kapital		<u>308 622 651</u>	<u>308 020 493</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	119 817 159	122 317 159
Summa långfristiga skulder		<u>119 817 159</u>	<u>122 317 159</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		353 701	349 617
Skatteskulder		203 860	118 438
Övriga skulder		197 781	195 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 444 498	1 574 202
Summa kortfristiga skulder		<u>2 199 840</u>	<u>2 237 937</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>430 639 650</u>	<u>432 575 589</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	8 556 086	8 556 214
Hyror	1 604 409	1 493 791
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	38 794	42 447
Övriga hyresintäkter	54 930	40 500
	<u>10 254 219</u>	<u>10 132 952</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	-	11 562
Övrigt	3 250	21 850
Summa	<u>3 250</u>	<u>33 412</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	84 677	85 349
Städning	392 110	404 379
Tillsyn, besiktning, kontroller	157 595	154 790
Trädgårdsskötsel	54 725	55 435
Snöröjning	55 047	70 999
Reparationer	313 500	286 699
EI	274 255	234 239
Uppvärmning	1 079 152	1 026 810
Vatten	218 667	208 526
Sophämtning	201 284	199 157
Försäkringspremie	163 419	159 812
Självrisk	-	20 000
Fastighetsavgift bostäder	192 528	189 360
Fastighetskatt lokaler	103 500	103 500
Övriga fastighetskostnader	37 891	39 682
Kabel-tv/Bredband/IT	483 961	469 169
Förvaltningsarvode ekonomi	186 931	182 092
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 272	6 920
Panter och överlåtelser	34 825	56 442
Övriga externa tjänster	13 284	12 586
	<u>4 056 623</u>	<u>3 965 946</u>
Underhåll		
Gård	-	32 926
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>4 056 623</u>	<u>3 998 872</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	11 335	10 088
Konsultarvode	17 550	-
Revisionarvode	34 466	33 500
Summa	63 351	43 588

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	203 174	201 980
Sociala kostnader	63 070	57 720
	266 244	259 700

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	280 000 000	280 000 000
-Ombyggnad	234 720	234 720
-Mark	163 000 000	163 000 000
	<u>443 234 720</u>	<u>443 234 720</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 211 575	-12 439 575
-Årets avskrivning enligt plan	-2 772 000	-2 772 000
	<u>-17 983 575</u>	<u>-15 211 575</u>
Redovisat värde vid årets slut	425 251 145	428 023 145
Taxeringsvärde		
Byggnader	192 400 000	192 400 000
Mark	107 950 000	107 950 000
	<u>300 350 000</u>	<u>300 350 000</u>
Bostäder	290 000 000	290 000 000
Lokaler	10 350 000	10 350 000
	<u>300 350 000</u>	<u>300 350 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 500	27 500
	<u>27 500</u>	<u>27 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 500	-27 500
	<u>-27 500</u>	<u>-27 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	127 224	127 224
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	4 962 461	4 158 002
Summa	5 089 685	4 285 226

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	112 531 000	193 999 000	3 804 408	-2 451 823	137 908	308 020 493
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			425 500	-425 500		
Balanseras i ny räkning				137 908	-137 908	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					602 158	602 158
Belopp vid årets utgång	112 531 000	193 999 000	4 229 908	-2 739 415	602 158	
		Totalt bundet eget kapital	310 759 908	Totalt fritt eget kapital	-2 137 257	308 622 651

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Swedbank	2022-10-25	1,42%	6 942 238		6 942 238
Swedbank	2022-10-25	1,42%	9 918 767		9 918 767
Swedbank	2023-09-25	1,37%	25 456 154	-2 500 000	27 956 154
Swedbank	2020-12-22	1,70%	13 500 000		13 500 000
Swedbank	2021-04-23	1,50%	14 000 000		14 000 000
Swedbank	2020-06-03	1,72%	7 500 000		7 500 000
Swedbank	2020-04-24	1,20%	10 500 000		10 500 000
Swedbank	2022-09-23	1,20%	15 000 000		15 000 000
Swedbank	2019-02-25	2,65%	17 000 000		17 000 000
			119 817 159		122 317 159

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	136 600 000	136 600 000
Summa ställda säkerheter	136 600 000	136 600 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2019 - 03 - 05



Patrik Graff



André By Nazemi



Bert Jessen



Anita Fagervall



Navid Nasiritousi

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 04 - 15



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vinodlaren, org.nr 769611-6644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

1

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 resultat. 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 resultat, 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 resultat 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 resultat 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 överträdelse 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 resultat har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 15 april 2019

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor