



Årsredovisning 2018

Sparbanksvägen 10-16 Brf
Org. 769629-2676

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Lotteriet 12 i Stockholms kommun förvärvades 2015-10-05.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sparbanksvägen 10-16. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1959. Tomt tillhörande fastigheten innehas med äganderätt om 1 669 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2349 kvm, varav 1514 kvm utgör lägenhetsyta och 835 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringar till de boende och hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
7 st 1 rum och kök (större)
6 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 6 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

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
Kontroll av vindsbyggnationer	2015
Låssystem	2016
Sopkärl	2016
Storstädning	2016
Bokning tvättstuga	2016
Stambyte horisontella rör i källaren	2017-2018
Låskolvar monterade på sopkärlen	2017


Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Svelands Fastighetsteknik 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 2015-06-24. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-20.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47. Ny tillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 5 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, 2018-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marcus Louca	ledamot
Andy Avara	ledamot*
Anita Ishak	ledamot
Tanja Nollén	ledamot
Samuel Hassler	suppleant
Paulo Vidal	suppleant

*Avgick från styrelsen under oktober

Valberedning Piero Nollén och Jessica jansson som också är sammankallande.

Till **revisor** har Pontus Stormsköld, Borevision Revisionsbyrå valts. Till revisorsuppleant valdes Jörgen Götehed

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Lansering av föreningens webbplats.
- Tre av företagets dörrar byttes ut.
- Montering av cykelställ i källarförråd.
- Plantering av tujor samt upprustning av föreningens grillplats.
- Omläggning av lån.
- Stamspolning.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningar som ingår i resultatet, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på högre driftskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 ökat vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har påbörjat löpande amortering på ett utav lånen. Kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Stamspolning	25
Inköp av blommor och rabatter samt underhåll av dessa	50
Målning av lokalfönster	75
Målning av cykelförråd	15
Stambyte	1 900

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se tabell till höger. 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.
Byte av stamregleringsventiler	2019	143
Efterlagningar källare sen gamla uh-jobb.	2019	36
Reparationer av fönsterpartier till lokaler.	2019	102

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 645 240	138 624	-483 201	-220 839
Resultatdisp enl stämman:				
Avsättning till yttre fond		72 852	-72 852	
Ianspråktagande yttre fond				
Balanseras i ny räkning			-220 839	220 839
Årets resultat				-2 312 043
Belopp vid årets utgång	39 645 240	211 476	-776 892	-2 312 043

Flerårsöversikt

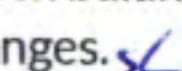
	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	1 933 350	1 817 786	1 937 055	463 649
Resultat efter finansiella poster, Kr	-2 312 043	-220 839	-277 469	-67 108
Soliditet, %	50,3	51,6	51,8	50,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	709	709	709	696
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	24 706	24 896	24 896	26 125
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 417	27 417	27 417	27 140
Genomsnittlig skuldränta, % *	2	1,73	1,69	0,85
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,6	50,7	50,3	50,0

* 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	-776 893
Årets resultat	-2 312 043
	<hr/>
	-3 088 936
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	72 852
I ny räkning överföres	-3 161 788
	<hr/>
	-3 088 936

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. 

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 933 349	1 817 786
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 933 349	1 817 786
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 873 136	-737 244
Övriga externa kostnader	4	-123 306	-124 271
Personalkostnader	5	-32 900	-58 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 457	-490 457
Summa rörelsens kostnader		-3 519 799	-1 410 165
Rörelseresultat		-1 586 450	407 621
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-725 593	-628 460
Summa finansiella poster		-725 593	-628 460
Resultat efter finansiella poster		-2 312 043	-220 839
Årets resultat		-2 312 043	-220 839

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	70 536 442	71 026 899
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	1 920 913
Summa materiella anläggningstillgångar		70 536 442	72 947 812
Summa anläggningstillgångar		70 536 442	72 947 812
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 934	1 120
Övriga fordringar		64 834	50 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 456	43 875
Summa kortfristiga fordringar		106 224	95 502
Kassa och bank		2 498 010	2 695 623
Summa omsättningstillgångar		2 604 234	2 791 125
SUMMA TILLGÅNGAR		73 140 676	75 738 937

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	39 645 240	39 645 240
Yttre fond	211 476	138 624
Summa bundet eget kapital	39 856 716	39 783 864
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-776 893	-483 201
Årets resultat	-2 312 043	-220 839
Summa fritt eget kapital	-3 088 936	-704 040
Summa eget kapital	36 767 780	39 079 824
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	34 625 000	36 000 000
Summa långfristiga skulder	34 625 000	36 000 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 100 000	0
Leverantörsskulder	127 132	106 672
Aktuell skatteskuld	158 687	147 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 362 077	404 769
Summa kortfristiga skulder	1 747 896	659 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	73 140 676	75 738 937

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 586 450	407 621
Avskrivningar	490 457	490 457
Erlagd ränta	-725 593	-628 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 812 227	269 618
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete	1 920 912	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 814	-1 120
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 908	-9 121
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	20 460	-61 999
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-41 036	74 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77 387	272 377
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnation	0	-1 846 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 846 902
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-275 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 000	0
Förändring av likvida medel	-197 613	-1 574 525
Likvida medel vid årets början	2 695 623	4 270 148
Likvida medel vid årets slut	2 498 010	2 695 623

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med 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	1%
---------	--------	----

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker 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	93 228	93 228
	Årsavgifter bostäder	1 025 126	1 025 304
	Hyresintäkt lokaler	771 874	650 500
	Hyresintäkter parkering	33 600	33 600
	Övriga intäkter	9 522	15 154
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 933 350	1 817 786

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	43 290	36 803
	Städ	44 102	46 786
	Entremattor	30 588	30 722
	Snöröjning och sandning	29 650	21 721
	Reparationer	2 063 969	23 378
	Fastighetsel	46 978	38 473
	Fjärrvärme	372 169	358 315
	Vatten och sophämtning	68 447	65 975
	Bredband och kabel-tv	5 920	7 304
	Försäkringspremier	26 164	29 650
	Fastighetsskatt/avgift	84 287	74 400
	Övriga driftskostnader	57 572	3 717
	Summa driftkostnader	2 873 136	737 244
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning	60 483	59 130
	Revisionsarvode	20 611	17 156
	IT-tjänster	5 490	10 266
	Överlåtelse/pantsättn. kostnad	8 605	15 155
	Advokat och rättagångkostnader	6 952	18 554
	Övriga externa kostnader	21 165	4 010
	Summa övriga externa kostnader	123 306	124 271
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	24 600	44 280
	Sociala kostnader	8 300	13 913
	Summa personalkostnader	32 900	58 193

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	72 126 060	72 126 060
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 126 060	72 126 060
	Ingående avskrivningar	-1 099 161	-608 704
	Årets avskrivningar	-490 457	-490 457
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 589 618	-1 099 161
	Utgående redovisat värde	70 536 442	71 026 899
	Redovisat värde byggnader	47 456 103	47 946 560
	Redovisat värde mark	23 080 339	23 080 339
	Summa redovisat värde	70 536 442	71 026 899
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	24 284 000	24 284 000
	varav byggnader:	16 646 000	16 646 000
Not 7	Pågående nyanläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 920 913	74 012
	Inköp	0	1 846 901
	Omklassificeringar	-1 920 913	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 920 913
	Utgående redovisat värde	0	1 920 913
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	19 856	19 856
	Förvaltning i Östersund AB	15 113	14 831
	Comhem AB	1 487	1 463
	Netwing	0	2 745
	Bostadsrätterna	0	4 980
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 456	43 875

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	4 400 000	0
	Amortering efter 5 år	30 225 000	36 000 000
	Summa långfristiga skulder	34 625 000	36 000 000

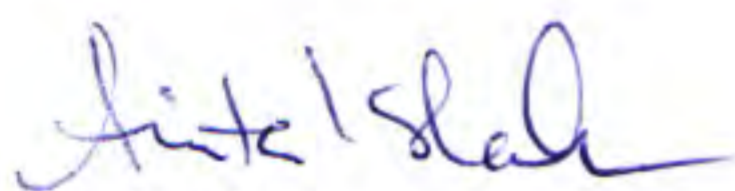
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2022-10-28	2.71	1 100 000	10 725 000
SEB	2022-10-28	1.97		13 000 000
SEB	2021-10-28	1.25		12 000 000
Summa			1 100 000	35 725 000
	Avgår kortfristig del			1 100 000
	Summa långfristiga skulder			34 625 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	235 340	257 534
	Upplupen räntekostnad	10 273	26 830
	Upplupen fjärrvärme	50 750	54 302
	Övriga upplupna kostnader	65 714	66 103
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362 077	404 769

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
	Summa ställda säkerheter	38 000 000	38 000 000

Stockholm 2019-05-04



Anita Ishak



Marcus Louca



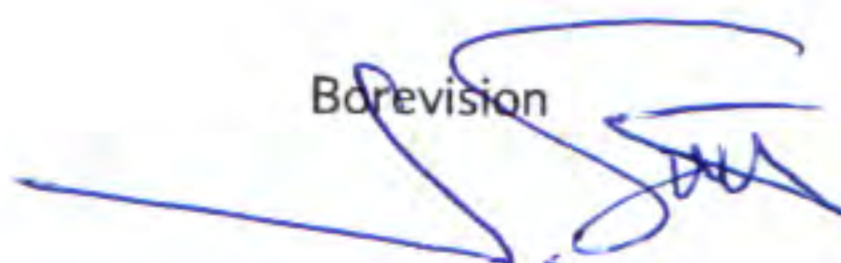
Tanja Nollen

Samuel Hassler (Suppleant)



Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2019.

Borevision



Jörgen Götehed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Sparbanksvägen 10-16 Brf, org.nr. 769629-2676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sparbanksvägen 10-16 Brf 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 de 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 revisionsssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sparbanksvägen 10-16 Brf för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

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 6 maj 2019

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB