

Bostadsrättsföreningen Ringlåset 1

Org nr 716417-5627



Årsredovisning
för räkenskapsåret 2018



2018

Styrelsen för Brf Ringlåset 1 i Stockholm

Org.nr: 716417-5627

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen Ringlåset 1 bildades 1981-06-22 i Bandhagen i Stockholms kommun och den ekonomiska planen upprättades 1985-11-27. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen 1986. Värdeåret är 1958.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1995-01-23.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman. Arvodet till styrelsen uppgår under mandatperioden 2018-2019 till 163 000 kr (exkl. sociala avgifter). Styrelsen fördelar själva arvodet mellan varandra. Sittande styrelse har gemensamt beslutat att arvodet ska fördelas efter närvaro på styrelsemöten och övrig nedlagd tid och utbetalas två gånger per år efter slutfört arbete. Utöver detta arvoderas separat för trädgård med 30 000 kr, bokföring med 30 000 kr och kamral förvaltning med 30 000 kr (exkl. sociala avgifter).

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningens fastighet består av sju flerbostadshus med 3 våningar med totalt 129 bostadsrätter, 9 hyresrätter samt en övernattningslägenhet. Den totala boytan uppgår till 10 341 kvm varav bostadsrätter 9721 kvm och hyresrätter 620 kvm.

Lägenhetsfördelning:

Bostadsrätter:

4 st 1 rum o kök/trinett

30 st 2 rum o kök

32 st 3 rum och kök

63 st 4 rum och lök

Hyresrätter:

1 st 1 rum och kök/trinett

3 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

1 st 1 rum och trinett (föreningens övernattnings lgh.)

Föreningens uthyrda lokalyta uppgår till 404 kvm. Föreningen hyr ut 50 st parkeringsplatser och 43 st garage.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och i försäkringen ingår även försäkring mot skadedjur via Nomor.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens ekonomi är god. För att kunna bemöta framtida investeringar och underhåll av fastigheten samt att hålla avgiften på en passande nivå är det viktigt att det finns en uppdaterad underhållsplan. Styrelsen har under de senaste åren tagit fram en sådan som kontinuerligt uppdateras. Avgiften till föreningen hålls därför oförändrat från 2019-01-01.

LÅN

Föreningen har inga lån. Under 2018 har föreningen utbetalat lånet till de sista tre medlemmarna som föreningen hade.

HUSMÖTEN

Styrelsen har beslutat att ha två husmöten per år. På ett husmöte får medlemmarna aktuell information från styrelsen samt möjlighet att ställa frågor och komma med förslag till styrelsen. Detta är ett viktigt forum för styrelsen för att kunna arbeta i medlemmarnas och boendes intresse. Styrelsen ser därför gärna att så många som möjligt deltar på husmötena.



GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER

| | |
|-----------|--|
| 1996 | Byte garageportar |
| 1998 | Underhåll av husens yttertak |
| 1998–1999 | Fasadrenovering och fönsterbyte |
| 2000 | PCB inventering |
| 2005 | Konvertering från olja till fjärrvärme |
| 2006 | Ombyggnad tvättstugeavdelning |
| 2008 | Inreglering värme |
| 2008 | Energideklaration |
| 2009 | Radonmätning |
| 2009 | Hushållssopor flyttas till sopskåp |
| 2009 | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) |
| 2009–2010 | Förnyelse allmänbelysning |
| 2011 | Ombyggnad taksarger med snörasskydd |
| 2013 | Entréporterna förseddes med kodlås |
| 2013–2015 | Infodring av föreningens avloppsstammar färdigställd |
| 2016 | Renovering och målning av garagestommar |
| 2017 | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) |
| 2018 | Installation av Rat-Exx i avloppsstammar |

FÖRVALTNING

Föreningen har under året tagit över förvaltningen från Farsta Förvaltning AB som lade ner 2017-12-31. Samtlig förvaltning, fastighetsskötsel samt bokföring har under året skötts av föreningen.

Övertagandet av förvaltningen har varit en tuff uppgift för styrelsen med många olika typer av utmaningar. Vi har haft god hjälp av de Bostadsrätterna och Fastighetsägarna som är två organisationer som föreningen är medlemmar i. Denna prövning har dock resulterat i en kostnadssänkning för föreningen samt att styrelsen idag besitter mer information om föreningen och fastigheten samt har en större kontroll.

Linda Brogell och Mari Schmidt har haft ett särskilt ansvar för bokföring och kameral förvaltning.

För fastighetsskötsel har olika alternativ provats under året. Styrelsen är ännu inte helt nöjda med nuvarande lösning och kommer att fortsätta att jobba på det under 2019.

STYRELSEN OCH ÖVRIGA FÖRTROENDEPOSTER

Styrelsen har bestått av:

Ordinarie ledamöter:

- Ordförande: Mari Schmidt
- Ledamot: Erika Rodriguez
- Ledamot: Iréne Hansson
- Ledamot: Justina Karlsson Arvidsson
- Ledamot: Linda Brogell
- Ledamot: Mikael Backlund
- Ledamot: Sophia Lagersten

Suppleanter:

- Abdulnasser Elbuishi
- Jonny Rodriguez
- Marianne Pavlidis Andersson

Valberedningen har bestått av:

- Magnus Sjöstrand, sammankallande
- Lars Magnusson
- Ebrahim Isaacs

Revisor:

Fredrik Åborg, MT Revision AB

Intern revisor:

Patricia Sevelin



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Styrelsen har från och med 2018-01-01 tagit över föreningens förvaltning. Gällande fastighetsskötseln har olika alternativ provats men ännu har inte den perfekta lösningen hittats.

SKADEDJUR

Styrelsen har fokuserat på att minska förekomsten av råttor i föreningens fastighet. Installation av Rat-Exx råttkrämmare samt Europipe råttstoppare har gjorts där det är möjligt.

UTEMILJÖ

Under året har Justina Karlsson Arvidsson haft ett särskilt trädgårdsansvar. Hennes arbete har resulterat i en stor nyplantering vilket kommer ge vår förening en mer blomstrande framtid. Vi ser därför fram emot våren och vilka överraskningar den kommer att bjuda på!



VERKSAMHETEN I SIFFROR

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets ingång 129 medlemmar och vid årets slut 129 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna. Under året har åtta överlåtelser godkänts av styrelsen.

EKONOMISK FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 7 278 | 7 267 | 7 232 | 7 303 |
| Rörelseresultat tkr | 599 | 1 199 | 932 | 1 325 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 599 | 367 | 932 | 1 325 |
| Balansomslutning tkr | 39 529 | 39 234 | 37 732 | 36 272 |
| Årsavgift för bostäder kr / kvm | 641 | 641 | 641 | 641 |
| Fond för yttre underhåll tkr | 3 234 | 2 881 | 2 555 | 1 984 |
| Soliditet | 100 % | 99 % | 96 % | 97 % |

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Balanserat resultat | Yttre fond | Årets resultat |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 17 099 785 | 20 528 241 | -2 119 249 | 2 881 115 | 367 477 |
| Överföring resultat | | | 14 593 | 325 884 | -367 477 |
| Upplåtelser | | | | | |
| Årets resultat | | | | | |
| Vid årets slut | 17 099 785 | 20 528 241 | -2 104 656 | 3 233 999 | 599 144 |

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | -2 104 656 |
| Årets resultat | <u>599 144</u> |
| | -1 505 512 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------------|
| Att disponera | -1 505 512 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | <u>-352 884</u> |
| Balanserat resultat efter dispositionen | -1 858 396 |

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i den efterföljande resultat- och balansräkningen med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

| | <i>Not</i> | 2018 | 2017 |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 7 277 913 | 7 266 929 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>0</u> | <u>28 863</u> |
| | | 7 277 902 | 7 295 792 |
| | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Underhållskostnader | 2 | -1 066 808 | -737 240 |
| Driftkostnader | 3 | -4 072 245 | -3 914 918 |
| Fastighetsskatt | | -209 065 | -209 065 |
| Avskrivning | 4 | <u>-968 356</u> | <u>-968 356</u> |
| | | -6 316 474 | -5 829 579 |
| | | | |
| Bruttoresultat | | 961 428 | 1 466 213 |
| | | | |
| Administrationskostnader | 5 | | |
| Personalkostnader | | -332 492 | -202 313 |
| Övriga externa kostnader | | <u>-29 704</u> | <u>-64 723</u> |
| | | -362 196 | -267 036 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | 599 232 | 1 199 177 |
| | | | |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | 154 | 12 |
| Räntekostnader | | -242 | 0 |
| Återbetalning lån till medlemmar | | 0 | -831 713 |
| | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 599 144 | 367 476 |
| | | | |
| Årets resultat | | 599 144 | 367 476 |

BALANSRÄKNING

Tillgångar

| | <i>Not</i> | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 4 | <u>27 792 937</u> | <u>28 761 293</u> |
| | | 27 792 937 | 28 761 293 |
| Finansiella tillgångar | 6 | 1400 | 1400 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Skattefordran | | 84 858 | 30 436 |
| Likvida medel | 7 | 11 650 018 | 10 440 425 |
| Totala tillgångar | | 39 529 213 | 39 233 554 |

BALANSRÄKNING

Skulder och eget kapital

| | <i>Not</i> | 2018 | 2017 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 17 099 785 | 17 099 785 |
| Upplåtelseavgift | | 20 528 241 | 20 528 241 |
| Fond för yttre underhåll | 8 | <u>3 233 999</u> | <u>2 881 115</u> |
| | | 40 862 025 | 40 509 141 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 104 656 | -2 119 249 |
| Årets resultat | | <u>599 144</u> | <u>367 476</u> |
| | | -1 505 512 | -1 751 773 |
| Totalt eget kapital | | 39 356 513 | 38 757 368 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 0 | 0 |
| Förskottshyror | | 95 010 | 361 219 |
| Upplupna kostnader | 9 | 77 690 | 72 668 |
| Skuld till medlemmar | | <u>0</u> | <u>41 879</u> |
| | | 172 700 | 476 186 |
| Totalt skulder och eget kapital | | 39 529 213 | 39 233 554 |

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i SEK om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning (K2) om inget annat anges nedan.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan. Följande antal avskrivningsår har tillämpats.

| Anläggningstillgångar | Antal år |
|-----------------------|----------|
| - Stomme och grund | 100 år |
| - Fasad | 30 år |
| - Stammar | 40 år |
| - Balkonger | 30 år |
| - Ventilation | 30 år |
| - Tak | 30 år |
| - Värme och sanitet | 40 år |
| - El | 40 år |
| - Fönster | 40 år |
| - Övrigt | 50 år |
| - Rörinfodring | 40 år |

Minimiavsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av föreningens taxeringsvärde.

För att under kommande år kunna använda sig av bokföringstekniska förenklingsregler har justeringar gjorts under år 2017. Detta gör att vissa poster under 2017 och 2018 inte fullt ut är jämförbara med varandra eller tidigare år.

NOTER

NOT 1, NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter + hyror bostäder | 6 849 733 | 6 840 609 |
| Hyror lokaler | 114 309 | 119 244 |
| Hyror garage och parkeringar | 279 750 | 279 600 |
| Övernattningslägenhet | 6 600 | 23 000 |
| Nycklar | 4 550 | 2 400 |
| Reservdelar | 2 790 | 0 |
| Överlåtelseavgifter | 10 220 | 0 |
| Pantsättningsavgifter | 9 961 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 2 076 |
| Öresutjämnning | -11 | 0 |
| | <u>7 277 902</u> | <u>7 266 929</u> |

NOT 2, UNDERHÅLLSKOSTNADER

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Försäkringsskador | 0 | 210 237 |
| Vattenskador | 311 012 | 0 |
| Lägenhetsunderhåll hyresrätter | 222 084 | 16 242 |
| Underhåll VA & sanitet | 72 495 | 85 124 |
| Underhåll pannrum | 8 263 | 0 |
| Underhåll ventilationsanläggning | 5 625 | 66 896 |
| Underhåll elanläggning | 15 309 | 15 231 |
| Underhåll värme | 1 750 | 0 |
| Underhåll belysning | 8 466 | 0 |
| Underhåll tvättstuga | 117 250 | 11 634 |
| Fastighetsunderhåll | 0 | 327 423 |
| Skadedjur | 300 650 | 0 |
| Skadegörelse | 3 904 | 4 453 |
| | <u>1 066 808</u> | <u>737 240</u> |

NOT 3, DRIFTSKOSTNADER

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Inre skötsel städ | 337 459 | 140 000 |
| Yttre skötsel sommar | 146 757 | 165 460 |
| Yttre skötsel vinter | 213 183 | 64 126 |
| Elavgifter | 254 172 | 170 853 |
| Gas | 0 | 287 |
| Fjärrvärme | 1 655 731 | 1 339 304 |
| Vatten | 323 114 | 173 958 |
| Sophantering | 0 | 128 148 |
| Sophämtning | 88 400 | 0 |
| Pappersåtervinning | 8 423 | 0 |
| Permanent container | 42 223 | 0 |
| Extrabeställd container | 20 871 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 108 613 | 103 440 |
| Jour | 5 117 | 17 264 |
| Tomträttsavgäld | 469 800 | 601 431 |
| Kabel-TV | 239 917 | 299 019 |
| Parkering | 2 376 | 0 |
| Farsta Förvaltning | 1 384 | 500 496 |
| Fastighetsskötsel | 13 331 | 0 |
| Bankkostnader | 6 705 | 4 935 |
| Mäklarkostnader | 0 | 47 500 |
| Medlemsavgifter | 14 172 | 13 187 |
| Kontorsinventarier | 17 713 | 0 |
| Förbrukningsinventarier trädgård | 11 491 | 0 |
| Förbrukningsmaterial fastighet | 20 273 | 0 |
| Förbrukningsmaterial städ | 582 | 0 |
| Förbrukningsmaterial trädgård | 31 044 | 0 |
| Reparation och underhåll datorer | 18 125 | 0 |
| Hemsida | 450 | 0 |
| Föreningsaktiviteter | 20 819 | 0 |
| Övrigt | 0 | 145 510 |
| | <hr/> 4 072 245 | <hr/> 3 914 918 |

NOT 4, BYGGNAD

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde byggnad | 50 724 008 | 50 724 008 |
| Ingående avskrivningar byggnad | -21 962 715 | -20 994 359 |
| Årets avskrivningar byggnad | <u>-968 356</u> | <u>-968 356</u> |
| Utgående avskrivningar byggnad | -22 931 071 | -21 962 715 |
| Netto bokfört värde byggnad | 27 792 937 | 28 761 293 |
| Taxeringsvärde byggnad | 70 552 000 | 70 552 000 |
| Taxeringsvärde mark | <u>47 076 000</u> | <u>47 076 000</u> |
| | 117 628 000 | 117 628 000 |

NOT 5, ADMINISTRATIONSKOSTNADER

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------|-------------|--------------|
| Arvode styrelsen | 163 000 | 153 944 |
| Arvode ekonomi | 30 000 | 0 |
| Arvode kamral förvaltning | 30 000 | 0 |
| Arvode trädgård | 30 000 | 0 |
| Sociala kostnader | 79 492 | 48 369 |
| Kostnader revision | - 1 375 | 23 625 |
| Programvaror | 15 835 | 37 400 |
| Kontorsmaterial | 12 528 | 1 448 |
| Trycksaker | 270 | 0 |
| Telefon | 1 396 | 0 |
| Porto | 1 050 | 0 |
| Kreditupplysningar | <u>0</u> | <u>2 250</u> |
| | 362 196 | 267 036 |

NOT 6, FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | 2018 | 2017 |
|-----------|--------------|--------------|
| Andel SBC | <u>1 400</u> | <u>1 400</u> |
| | 1 400 | 1 400 |

NOT 7, LIKVIDA MEDEL

| | 2018 | 2017 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 0 | 516 |
| Swedbank | <u>11 650 018</u> | <u>10 439 909</u> |
| | 11 650 018 | 10 440 425 |

NOT 8, FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fond för yttre underh. vid årets ing. | 2 881 115 | 2 555 231 |
| Avsättning enligt stämmobeslut | <u>352 884</u> | <u>325 884</u> |
| | 3 233 999 | 2 881 115 |

NOT 9, UPPLUPNA KOSTNADER

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------------|---------------|
| Källskatt på styrelsearvode | 37 944 | 22 060 |
| Sociala avgifter på styrelsearvode | 39 746 | 25 608 |
| Revisionsarvode | <u>0</u> | <u>25 000</u> |
| | 77 690 | 72 668 |

NOT 10, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

SIGNERAD

Bandhagen 2019-02-19


Mari Schmidt


Erika Rodriguez


Iréne Hansson


Justina Karlsson Arvidsson

Linda Brogell

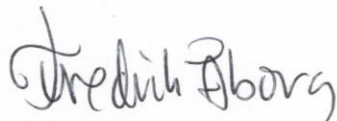

Mikael Backlund


Sophia Lagersten

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2019-02-27

Patricia Sevelin
Intern revisor

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2019-02-27


Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringlåset 1, org.nr 716417-5627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringlåset 1 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 februari 2019



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Patricia Sevelin
Förtroendevald revisor