

Årsredovisning 2018

Bostadsrättsföreningen
Säbyhus

Org. nr 716419-8306

DF BB

Pekman

\$

AK

2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Säbyhus registrerades den 2 februari 1987. Den äger och förvaltar fastigheten Salem 5:65 (Säbytorgsvägen 8 A-C) i Salems kommun. Bostadsytan är 3348 m².

Byggnaden färdigställdes under 1989. Fastigheten är brandförsäkrad till fullvärde.

Ekonomi

Föreningen redovisade 2018 ett resultat på -13 tkr. För redovisning av föreningens ekonomiska resultat och ställning i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning samt bokslutskommentarer.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma 2018-04-29 haft följande sammansättning:

Maj-Helene Bylund

Daniel Segemark

Barbro Ekman

Sajjadur Rahman

Rose-Marie Hellberg

Gunila Kallio

Lars Ekman

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Revisorer

Jan-Ove Brandt, KPMG AB

KPMG AB

Örjan Westergren

Desmond Grüter

Auktoriserad revisor

Revisorsuppleant

Utsedd av föreningen

Revisorsuppleant

Valberedning

Valberedningen har enligt föreningsstämmans beslut utgjorts av följande personer:

Örjan Westergren	Sammanställande
Ulla Wickstein	Ledamot
Desmond Grüter	Ledamot

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under 2018 haft 11 protokollförda sammanträden samt ett antal informella kontakter. Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2018.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Från och med 2014 tillämpar föreningen regelverket K2 (BFNAR 2009:1) fullt ut.

Händelser under året

- Föreningen har genomfört två städdagar med få deltagare.
- Styrelsen har genom Anticimex utfört Energibesiktning, gäller 10 år.
- Genom omläggning av två lån fått lägre ränta samt ökat amorteringen med 10 000kr/mån.
- Samtliga avtal ses över kontinuerligt för att om möjligt undvika ökade driftkostnader.

Förvaltning

Under verksamhetsåret har följande avtal förlängts:

Telia	Porttelefon
Södernäs Ekonomi	Ekonomisk förvaltning
Inspecta	Besiktning av hissar
Sveriges Energi AB	Elleverans
Q-Park	Parkering
SRV	Sophämtning
SFAB	Fjärrvärme
Kone AB	Serviceavtal hissar
Handelsbanken	Cash Management
SBC/Allians Moderna Försäkringar	Fastighetsförsäkring
ComHem	Kabel-TV o Internet



Periodiskt (planerat) underhåll

- Renoveringen av samtliga portar/trapphus har påbörjats.
- Belysningen i källarplanet har bytts ut till moderna LED-armaturer.
- Bärlinorna till hissen i C-porten har bytts ut.
- En automatisk dörröppnare har monterats i A-porten.
- Översyn av underhållsplanen sker varje år.

Löpande underhåll

- Oscillatorer och lysrör har bytts i alla tre hissarna.
- Utbyte av trasiga glödlampor har gjorts regelbundet.
- Klotter har sanerats så fort det upptäckts.

MEDLEMSINFORMATION

Bostadsrättsföreningen Säbyhus är en äkta bostadsrättsförening. Av föreningens totalt 44 bostadslägenheter upplåts 43 st med bostadsrätt och 1 lägenhet hyrs ut. Det har inte skett några förändringar i antalet medlemmar under året.

Nya medlemmar under året

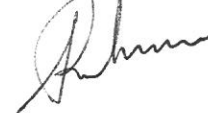
Styrelsen hälsar följande nya medlemmar välkomna:

Nya medlemmar	Lägenhet	Datum	FD ägare
Hans-Erik Wenström och Gunilla Kallio	B1102	2018-03-10	Florin Anghel
Petar och Marija Knezevic	C1501	2018-09-14	Ingrid Halldin
Ashour Gabro och Hilda Abdi	A1301	2018-09-18	Faraj Abdi

70 







FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 748	2 747	2 745	2 744	2 743
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-75	+394	+254	+278	-1
Soliditet	34%	33%	31%	29%	28%

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Grund- avgifter	Upplåtelse- Avgifter	Fond f. yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 330 266	327 001	980 051	5 057 074	396 887	9 091 278
RESULTATDISPOSITION ENLIGT FÖRENINGSTÄMMAN:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			+93 000	-93 000		0
Avlyft från fond för yttre underhåll			-587 977	+587 977		0
Balanseras i ny räkning				+396 887	-396 887	0
Årets resultat					-12 670	-12 670
Belopp vid årets utgång	2 330 266	327 001	485 074	5 948 937	-12 670	9 078 608

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt nedan.

Medel att disponera

Årets resultat	-12 670
Balanserad vinst från tidigare år	5 453 961
Summa medel att disponera	5 441 291

Förslag till disposition

Avsättning till yttre fond (0,3% av taxvärdet)	-93 000
Avlyft från yttre fond	+587 977
Summa nettoavlyft från yttre fond	+494 977

Kvarvarande vinstmedel som överförs i ny räkning

5 936 267

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 748 135	2 746 524
Övriga rörelseintäkter	2	40 814	41 716
S:A RÖRELSEINTÄKTER		2 788 949	2 788 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 681 935	-1 088 526
Administration	4	-75 816	-75 211
Styrelsearvoden mm	5	-100 697	-99 661
Avskrivningar på anläggningstillgångar	6	-706 668	-706 668
S:A RÖRELSEKOSTNADER		-2 565 117	-1 970 066
RÖRELSERESULTAT		223 832	818 174
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	7	0	37
Räntekostnader	8	-299 054	-423 745
S:A FINANSIELLA POSTER		-299 054	-423 708
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-75 222	394 466
Förändring inre fond	9	62 552	2 421
ÅRETS RESULTAT		-12 670	396 887

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	25 445 461	26 152 129
Maskiner och inventarier	11	0	0
S:A Materiella anläggningstillgångar		25 445 461	26 152 129
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Bostadsrätterna Sverige Ek.För		2 800	2 800
S:A Finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
S:A ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 448 261	26 154 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 138	0
Skattekonto		-8	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		36 400	5 376
S:A Kortfristiga fordringar		37 530	5 376
 Kassa och bank	12	 1 550 573	 1 690 667
S:A OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 588 103	1 696 043
S:A TILLGÅNGAR		27 036 364	27 850 972

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Grundavgifter		2 330 266	2 330 266
Upplåtelseavgifter		327 001	327 001
Yttre reparationsfond	13	485 074	980 051
S:A Bundet eget kapital		3 142 341	3 637 318

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 948 937	5 057 073
Årets resultat		-12 670	396 887
S:A Fritt eget kapital		5 936 267	5 453 960

S:A EGET KAPITAL

9 078 608 **9 091 278**

Långfristiga skulder	14	16 768 060	17 608 060
-----------------------------	-----------	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga lån	14	840 000	720 000
Leverantörsskulder		58 117	44 163
Skatteskulder	15	48 467	47 056
Övriga skulder	16	1 400	63 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	241 712	276 663
S:A Kortfristiga skulder		1 189 696	1 151 634

S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 036 364 **27 850 972**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:1).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Bokslutskommentarer

Not

1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifterna höjdes inte under 2018. Hyran för hyreslägenheten höjdes med 2% fr o m den 1 april 2018.

	2018	2017
Hysesintäkter Bostäder	82 155	80 544
Årsavgifter Bostäder	2 665 980	2 665 980
S:A Årsavgifter och hyresintäkter	2 748 135	2 746 524

2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelse- & Pantsättningsavg	3 413	5 376
Avgift 2handsuthyrning	36 400	35 840
Öresutjämning fakturor	2	0
Övriga rörelseintäkter	1 000	500
S:A Övriga rörelseintäkter	40 814	41 716

3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
3a Skötsel och städning	-106 745	-111 315
3b Löpande underhåll och reparationer	-155 642	-120 680
3c Periodiskt underhåll	-587 977	-126 600
3d El, värme, VA, sophämtning	-587 465	-527 406
3e Övriga driftskostnader	-185 278	-144 665
3f Fastighetsskatt	-58 828	-57 860
S:A Drifts- och underhållskostnader	-1 681 935	-1 088 526

3a Skötsel och städning

	2018	2017
Fastighetsskötsel	-173	-9 989
Städning	-75 151	-67 177
Drift av portar o ytterdörrar	-16 402	0
Skötsel mark, planteringar	-9 934	-17 154
Vinterunderhåll	-5 000	-16 995
Parkering	-85	0
S:A Skötsel och städning	-106 745	-111 315

[Handwritten signatures and initials]

3b Löpande underhåll och reparationer

Det löpande underhållet består dels av planmässigt löpande underhåll, dels av oförutsedda reparationer och underhållsåtgärder.

	2018	2017
R&U Lgh - utbet från inre fond	-62 553	-2 421
Löpande R&U Tvättstugor	-9 063	-3 230
Löpande R&U Elsystem	-3 511	-4 531
Löpande R&U Värmesystem	-14 580	-28 029
Löpande R&U Vatten & avloppssystem	-1 212	-4 062
Löpande R&U Ventilationssystem	0	-1 930
Löpande R&U Hissar. Årlig hissbesiktn.	-53 856	-63 142
Löpande R&U Portar & ytterdörrar	-7 779	-13 335
Löpande R&U Skadegörelse, klotter	-3 088	0
S:A Löpande underhåll och reparationer	-155 642	-120 680

3c Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll är underhåll som ingår i föreningens underhållsplan. Till detta underhåll görs årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden. Information om denna finns under not 13.

	2018	2017
Periodiskt UH Föreningslokalen	0	-22 021
Periodiskt UH Allmänna utrymmen	-501 800	0
Periodiskt UH Elsystem	-18 811	0
Periodiskt UH Vatten & avloppssystem	0	-45 000
Periodiskt UH Hissar	-45 934	0
Periodiskt UH Portar & ytterdörrar	-21 432	-23 079
Periodiskt UH Fasad, fönster, balkonger	0	-36 500
S:A Periodiskt underhåll	-587 977	-126 600

3d El, värme, VA, sophämtning

	2018	2017
El	-139 411	-145 673
Värme	-243 090	-184 599
Vatten o Avlopp	-134 092	-132 745
Sophämtning o återvinning	-70 872	-64 389
S:A El, värme, VA, sophämtning	-587 465	-527 406

3e Övriga driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsförsäkring	-86 127	-68 712
Kabel-TV och Internet	-76 151	-75 953
Övriga kostnader fastighet	-23 000	0
S:A Övriga driftskostnader	-185 278	-144 665

3f Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick 2018 till 1337 kr per lägenhet.

	2018	2017
Fastighetsskatt	-58 828	-57 860
S:A Fastighetsskatt	-58 828	-57 860

4 Administration

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	0	-2 990
Kontorskostnader	-1 068	-490
Internetabonnemang	-2 880	-2 832
Porto	-630	-521
Ekonomiförvaltning	-44 208	-43 296
Revision	-16 543	-16 250
Styrelsemöten och föreningsstämmor	-1 640	-851
Medlemsavgift Bostadsrätterna	-5 250	-5 250
Bank- och plusgiroavgifter	-2 698	-2 731
Övriga externa kostnader	-900	0
S:A Administration	-75 816	-75 211

5 Styrelsearvoden mm

	2018	2017
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Sociala avgifter	-19 186	-18 308
Personalrepresentation	-1 511	-1 353
S:A Styrelsearvoden mm	-100 697	-99 661

6 Avskrivningar på anläggningstillgångar

Föreningen använder sig av K2:s förenklingsregel, vilket innebär att planenliga avskrivningar på byggnad görs med 2% av anskaffningsvärdet.

	2018	2017
Avskrivningar byggnad	-706 668	-706 668
Avskrivningar inventarier	0	0
S:A Avskrivningar på anläggningstillgångar	-706 668	-706 668

7 Ränteintäkter

	2018	2017
Dröjsmålsränta	0	68
S:A Ränteintäkter	0	68

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures: RH, JB, BE, and a large signature]

8 Räntekostnader

Räntekostnaderna har varit fortsatt låga. Information om föreningens skulder och lånevillkor finns under not 14.

	2018	2017
Ränta på skattekonto	-754	-31
Ränta lån 825218 (fd 608204)	-34 997	-38 597
Ränta lån 991917 (fd 700903)	-42 511	-68 485
Ränta lån 36287 (fd 822918)	-65 254	-65 892
Ränta lån 961907 (fd 679001)	-18 833	-20 453
Ränta lån 746861 (fd 608205)	-87 996	-87 996
Ränta lån 825219	-48 709	-142 322
S:A Räntekostnader	-299 054	-423 776

9 Förändring inre fond

	2018	2017
Saldo vid årets början	62 552	64 973
Avsatt under året	0	0
Uttag under året	-62 552	-2 421
Saldo vid årets slut	0	62 552

10 Byggnader och mark

	2018	2017
Byggnad, anskaffningsvärde	35 333 416	35 333 416
Byggnad, ackumulerade avskrivningar	-9 881 287	-9 174 619
Byggnad, årets avskrivningar	-706 668	-706 668
S:A värdeminskning byggnad	-10 587 955	-9 881 287
Bokfört värde byggnad	24 745 461	25 452 129

Mark, anskaffningsvärde	700 000	700 000
Bokfört värde mark	700 000	700 000

S:A byggnader och mark	25 445 461	26 152 129
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

	2018	2017
Byggnad	23 400 000	23 400 000
Mark	7 600 000	7 600 000
S:A Taxeringsvärde	31 000 000	31 000 000

11 Maskiner och inventarier

	2018	2017
Anskaffningsvärde	277 772	277 772
Ackumulerade avskrivningar	-277 772	-277 772
Årets avskrivningar	0	0
S:A värdeminskning inventarier	-277 772	-277 772
Bokfört värde maskiner och inventarier	0	0

RF *D* *DS*
Bukman *BE*

12 Kassa och bank	2018	2017
Kontantkassa	0	2 383
Handelsbanken Bankgirokonto	869 087	1 011 640
Handelsbanken Kortkonto	4 842	0
Bankkonto Skandiabanken	676 644	676 644
S:A Kassa och bank	1 550 573	1 690 667

13 Yttre reparationsfond

Den planmässiga årliga avsättningen till den yttre reparationsfonden är enligt föreningens stadgar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. För 2018 innebär det en avsättning med 93 000 kr. Utnyttjande av reparationsfonden har skett med 587 977 kr vilket motsvarar årets planerade periodiska underhåll.

	2018	2017
Behållning vid årets början	980 051	1 013 651
Planmässig avsättning	93 000	93 000
Lyft ur yttre reparationsfonden	-587 977	-126 600
Behållning vid årets slut	485 074	980 051

14 Långfristiga skulder

Lånebeteckning och räntesats

		Lånebelopp	Omskrivningsdatum
SHB Stadshypotek lån 189684	1,20%	2 754 282	2019-10-30
SHB Stadshypotek lån 279819	1,63%	2 282 896	2022-03-01
SHB Stadshypotek lån 324471	1,78%	3 486 600	2022-10-30
SHB Stadshypotek lån 185398	1,35%	1 330 000	2019-09-30
SHB Stadshypotek lån 109606	1,76%	5 000 000	2020-09-30
SHB Stadshypotek lån 256810	1,67%	2 754 282	2021-10-30
S:A lån 2018-12-31		17 608 060	
Kortfristig del av låneskuld		-840 000	
S:A Långfristiga skulder		16 768 060	

Genomsnittlig räntesats under 2018: 1,66%

15 Skatteskulder

	2018	2017
Beräknad fastighetsskatt	5 580	5 225
Innehållen personalskatt	23 701	23 523
Sociala avgifter	19 186	18 308
S:A Skatteskulder	48 467	47 056

16 Övriga skulder

	2018	2017
Inre reparationsfond	0	62 552
Fond Föreningslokal	1 400	1 200
S:A Övriga skulder	1 400	63 752

17 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

	2018	2017
Förutbetalda månadsavgifter	168 825	199 310
Övriga interimsskulder	72 887	77 353
S:A Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	241 712	276 663

18 Eventualförpliktelser**2018****2017****Ställda säkerheter**

Panter i föreningens fasta egendom

33 979 000

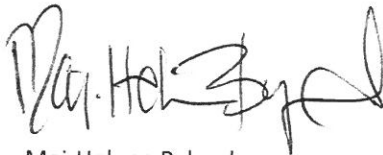
33 979 000

S:A Ställda säkerheter**33 979 000****33 979 000****Ansvarsförbindelser**

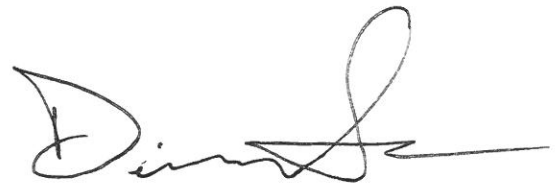
Inga

Inga

Salem den 18 april 2019



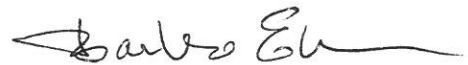
Maj-Helene Bylund



Daniel Segemark



Sajjadur Rahman



Barbro Ekman



Rose-Marie Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG ABÖrjan Westergren
Revisor vald av BRF Säbyhus

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Säbyhus, org. nr 716419-8306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säbyhus 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av sä- kerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsent- lig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en- skilt 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 om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 Brf Säbyhus för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 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 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 revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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.

Solna den 25 april 2019

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Örjan Westergren
Förtroendevald revisor