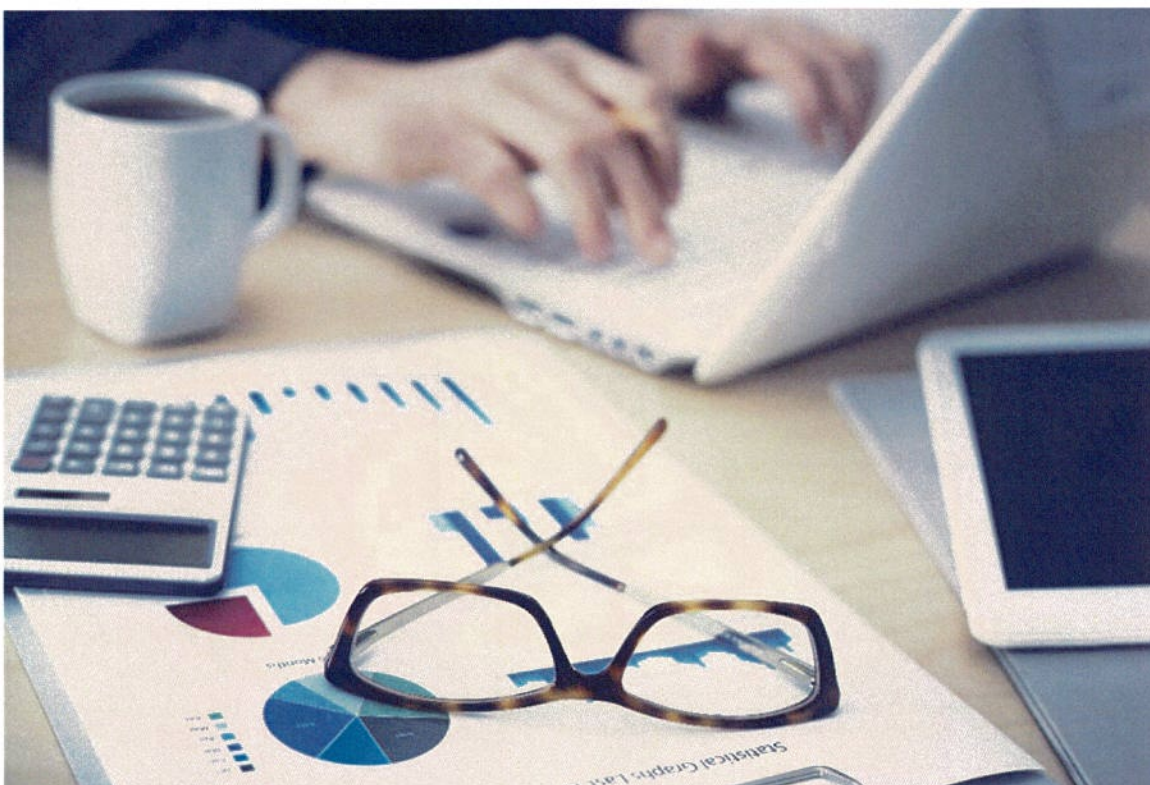




Årsredovisning 2018

Brf Skarpövägen

Org.nr 769625-6283

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Skarpövägen 1-21, 132 32 SALTSJÖ-BOO
brfskarpovagen@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

HA
al He RW

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, Nacka Orminge 39:1 i Nacka kommun förvärvades 2013-11-28. Föreningens fastighet/er består av 11 flerbostadshus, parkeringsdäck i två plan och en tvättstuga på adress Skarpövägen 1-23. Fastigheten byggdes 1971 och har värdeår 1971. Föreningen äger marken. Tomtarealen är 25 975 kvm

Den totala byggnadsytan uppgår till 16 267 kvm, varav 16 419 kvm utgör lägenhetsyta och 118 kvm lokalyta. I föreningen finns 22 besöksparkeringar, 75 parkeringsplatser och 98 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser

Lägenhetsfördelning
83 st 1 rum och kök
94 st 2 rum och kök
94 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 204 upplåtna med bostadsrätt och 67 med hyresrätt. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos If. 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
Gårdsrenovering	2014
Renovering av ventilation	2014
Fönsterbyte	2015-2016
Balkongfrontsbyten	2017
Ventilationsbyte/projektering	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-06-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-31. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 262 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 37. Antalet medlemmar som avgått under året är 26. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 273. Under året har 22 överlåtelse skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

HA
BN
AL
JK

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 9 000 Kkr, se nedan. 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. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Reparation och översyn av balkongpelare och balkongplattor	2019	
Bergvärme	2019	
Total uppskattad kostnad		9000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	185 422 570	1 060 702	1 157 556	-17 414 897	-4 110 142	166 115 789
Avsättning till yttre fond			651 348	-651 348		
Balanseras i ny räkning				-4 110 142	4 110 142	
Upplåtelser	1 992 565	1 807 435				3 800 000
Årets resultat					-9 227 651	-9 227 651
Belopp vid årets utgång	187 415 135	2 868 137	1 808 904	-22 176 387	-9 227 651	160 688 138

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	13 116	12 856	12 457	12 658	13 641
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-9 228	-4 110	-1 360	-13 060	-866
Soliditet, %	50,2	50,8	52,2	51,4	51,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	634	634	562	566	639
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 464	12 656	12 172	12 621	15 229
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 012	15 024	15 006	14 976	17 019
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,83	2,22	2,57	2,83	2,83
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,3	50,2	47,1	47,8	49,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Handwritten signatures and initials:
HARW
al

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-22 176 387
Årets resultat	-9 227 651
	-31 404 038
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	651 348
I ny räkning överföres	-32 055 386
	-31 404 038

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.

HA RW JK
f al

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	13 115 686	12 855 840
Övriga rörelseintäkter		0	9 869
Summa rörelsens intäkter m.m.		13 115 686	12 865 709
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-16 224 120	-9 618 468
Övriga externa kostnader	4	-647 885	-749 686
Personalkostnader	5	-334 865	-240 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 286 326	-2 284 030
Summa rörelsens kostnader		-19 493 196	-12 892 916
Rörelseresultat		-6 377 509	-27 207
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 850 142	-4 082 935
Summa finansiella poster		-2 850 142	-4 082 935
Resultat efter finansiella poster		-9 227 651	-4 110 142
Årets resultat		-9 227 651	-4 110 142

HA [Signature] Jk
[Signature] al

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	309 107 828	311 362 544
Installationer	7	217 155	248 765
Summa materiella anläggningstillgångar		309 324 983	311 611 309

Summa anläggningstillgångar

309 324 983

311 611 309

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		100 761	57 283
Övriga fordringar		14 868	1 355 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	445 933	377 403
Summa kortfristiga fordringar		561 562	1 790 094

Kassa och bank

9 999 051

13 487 033

Summa omsättningstillgångar

10 560 613

15 277 127

SUMMA TILLGÅNGAR

319 885 596

326 888 436

HA PU JK
al

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

190 283 272

186 483 272

Yttre fond

1 808 904

1 157 556

Summa bundet eget kapital

192 092 176

187 640 828

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-22 176 387

-17 414 897

Årets resultat

-9 227 651

-4 110 142

Summa fritt eget kapital

-31 404 038

-21 525 039

Summa eget kapital

160 688 138

166 115 789

Inre fond

9

Fond för inre underhåll

1 710 674

1 835 320

Summa avsättningar

1 710 674

1 835 320

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

154 600 000

156 200 000

Summa långfristiga skulder

154 600 000

156 200 000

Kortfristiga skulder

Kortfristigdel av långfristiga skulder

1 000 000

400 000

Leverantörsskulder

555 475

359 270

Aktuell skatteskuld

26 165

20 203

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 305 144

1 957 854

Summa kortfristiga skulder

2 886 784

2 737 327

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

319 885 596

326 888 436

HA RW Jk
al

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 377 509	-27 207
Justeringar avskrivningar	2 286 326	2 284 030
Erlagd ränta	-2 850 142	-4 082 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 941 325	-1 826 112
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-43 478	167 082
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 272 010	-1 364 654
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	196 205	-123 725
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-771 394	323 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 287 982	-2 823 508
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	735 192
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	735 192
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 800 000	3 560 500
Upptagna långfristiga lån	0	11 000 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	0
Amortering långfristiga lån	-1 000 000	-2 890 194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 800 000	11 670 306
Förändring av likvida medel	-3 487 982	9 581 990
Likvida medel vid årets början	13 487 033	3 905 042
Likvida medel vid årets slut	9 999 051	13 487 033

HA AL JK
al

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjande period

Byggnad 1%
Fastighetsförbättringar 2%

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 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
	<i>Årsavgifter och hyresintäkter</i>		
	Årsavgifter bostäder	7 822 917	7 313 744
	Hyresintäkter bostäder	4 553 727	4 770 617
	Hyresintäkter, p-plats	166 000	172 040
	Hyresintäkter, garage	382 457	397 700
	Övriga intäkter	103 052	107 032
	Hyresintäkter Rationell parkering	87 533	94 707
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	13 115 686	12 855 840

HA av JK
al

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel grundavtal	229 546	223 839
	Städ	255 297	227 188
	Vatten	1 028 392	1 018 589
	Fastighetsel	543 200	392 948
	Fjärrvärme	1 941 606	2 255 246
	Fastighetsskatt	403 486	397 525
	Sophantering	403 467	373 255
	Försäkringspremier	370 912	339 376
	Reparationskostnader	795 480	454 533
	Ventilationsbyte	9 348 299	2 148 000
	Övriga driftskostnader	904 435	1 787 968
	Summa driftskostnader	16 224 120	9 618 468

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förvaltningsarvode	244 248	252 284
	Bankkostnader	7 836	7 650
	Inkassokostnader, försenade inbetaln	60 695	7 491
	Konsultarvoden	92 452	83 850
	Befarade förluster på kundfordringar	0	219 978
	Försäljningskostnader	109 900	0
	Övriga externa kostnader	132 754	178 433
	Summa övriga externa kostnader	647 885	749 686

Not 5	Personalkostnader	2018-12-31	2017-12-31
	Styrelsearvoden	271 001	197 001
	Arbetsgivaravgifter	63 864	43 731
	Summa personalkostnader	334 865	240 732

HA PV JK
al

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	320 513 957	321 478 707
	Förändring byggnad och mark	0	-964 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 513 957	320 513 957
	Ingående avskrivningar	-9 151 413	-6 898 993
	Årets avskrivningar	-2 254 716	-2 252 431
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 406 129	-9 151 413
	Utgående redovisat värde	309 107 828	311 362 544
	Redovisat värde byggnader	213 700 786	215 955 502
	Redovisat värde mark	95 407 042	95 407 042
	Summa redovisat värde	309 107 828	311 362 544
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	217 116 000	217 116 000
	varav byggnader:	146 295 000	146 295 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	343 595	343 595
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 595	343 595
	Ingående avskrivningar	-94 830	-63 220
	Årets avskrivningar	-31 610	-31 610
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 440	-94 830
	Utgående redovisat värde	217 155	248 765
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringspremie	300 923	300 030
	Kabel-TV	18 511	18 108
	Fastighetsskötsel grundavtal	60 391	0
	Övriga förutbetalda kostnader	66 108	59 265
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	445 933	377 403

NOTER

Not 9	Inre fond	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående värde	1 835 320	2 064 878
	Förändring under året	-124 646	-229 558
	Summa inre fond	1 710 674	1 835 320

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	4 000 000	1 600 000
	Amortering efter 5 år	150 600 000	154 600 000
	Summa långfristiga skulder	154 600 000	156 200 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2019-12-01	1,54	200 000	29 400 000
Stadshypotek	2019-12-01	1,54		26 000 000
Stadshypotek	2020-12-01	1,40		30 000 000
Stadshypotek	2019-01-16	1,30	800 000	10 200 000
Stadshypotek	2020-12-01	1,30		30 000 000
Stadshypotek	2021-12-01	1,34		30 000 000
Summa			1 000 000	155 600 000
Avgår kortfristig del				1 000 000
Summa långfristiga skulder				154 600 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	914 243	984 118
	Upplupna räntekostnader	198 237	259 165
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 664	235 555
	Fjärrvärme	0	221 782
	Vatten	0	257 234
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 305 144	1 957 854

HA av JK
al

NOTER

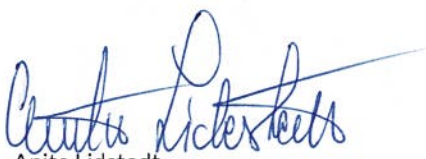
Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	156 650 000	156 650 000
Summa ställda säkerheter	156 650 000	156 650 000

Stockholm 2019-02-07



Magnus Plathin



Anita Lidstedt



Ronnie Nordwall
RONNIE NORDWALL



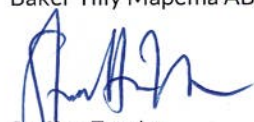
John Karlsson



Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 februari 2019.

Baker Tilly Mapema AB



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skarpövägen
Org.nr 769625-6283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skarpövägen för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Skarpövägen för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

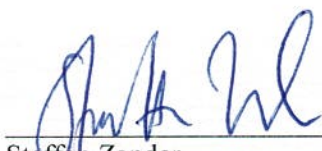
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 vår professionella 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.

Nacka 21/2 - 2019



Staffan Zander
Auktoriserad revisor