

Bostadsrättsföreningen
Grannporten
Årsredovisning 2018

ORIGINAL

Brf Grannporten
Org nr 769615-5857

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

M

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grannporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Porten 14 och Cylindern 1, bebyggdes 1966. Föreningen registrerades 2006-11-28 och den ekonomiska planen registrerades 2007-11-21. Fastigheten är belägen på Störvretsvägen 19-29, Skogås, Huddinge. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 154 lägenheter (varav 123 bostadsrätter och 31 hyresrätter). På fastigheten finns även 186 parkeringsplatser utan motorvärmare och 24 parkeringsplatser med motorvärmare. Lägenhetsfördelning:

24 stycken 2 rum och kök,
104 stycken 3 rum och kök,
26 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 12 004 m² (varav 9 633 m² är bostadsrätter)
Total lokalyta: 27 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och den tekniska förvaltningen av NKG Fastighetsservice AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål. Planerade åtgärder: NKG skall påbörja en offertförfrågan om att göra iordning husfasader och fönsterbyten, men inget beslut är taget i frågan.

M

Utförda underhållsåtgärder	År
Plåtbeklädnad av hisshus	2018-2019
Byte av belysning på lyktstolpar	2017
Arbete med utemiljön	2017
Byte av hissar Storrötsvägen 27-29	2016
Målning av trapphus och byte av belysning i källargångar	2016
Byte av fläktar	2016
Renovering av tak	2015
Installation av portlås	2015
Spolning av avloppsstammar	2015
Byte av hissar Storrötsvägen 21-25	2014
Byte av hiss Storrötsvägen 19	2013
Obligatorisk ventilationskontroll	2012
Byte av trapphusbelysning	2012
Renovering av navplank till parkering	2012
Tilläggsisolering av tak	2009
Delvis stambytt	2007

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 367 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 1 009 568 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 573 787 kronor. Det periodiska underhållet består bl a av arbeten med inklädnad av hisshus, arbeten i skyddsrum samt upprättande av en underhållsplan för föreningen.

Föreningen hade ett lån på 25 milj kronor vars bindningstid löpte ut i februari 2018, tidigare ränta var 2,77%. Lånet löper efter omsättningen med 3-månaders bindning av räntan (se not 9 i balansräkningen för ytterligare information).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har två lån vars bindningstid löper ut 2019-02-15 och 2019-09-04.



MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var 123 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 154 lägenheter. Under året har en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt skett. Dessutom har fem överlåtelser av bostadsrätt skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-06-10 haft följande sammansättning:

Ordinarie 2019)	Linda Johansson	Ledamot
	Mirjana Mihajlovic	Ledamot
	Danny Bardler	Ledamot
	Anneli Mäki	Ledamot (avgått och flyttat januari
	Mikael Björnelund	Ledamot
	Helena Holmgren	Ledamot
Valberedning	Amir Spahovic	
Revisorer	Mats Lehtipalo	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 st protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2018-06-10.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-11-28.



FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	9 011	9 075	9 107	9 027	9 047
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 316	-1 309	-909	-1 962	-695
Kassalikviditet	%	512	383	532	635	456
Soliditet	%	54	53	49	49	48
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	613	611	614	606	606
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	131	129	129	120	119
Elkostnad per kvm totalyta	kr	22	21	24	23	19
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	33	31	30	27	25
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	5 948	6 016	6 747	6 813	6 880
Genomsnittlig skuldränta	%	1,3%	2,31	2,36	2,66	3,09

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgift.</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	77 738 157	15 260 662	800 000	-8 491 522	-1 308 577	83 998 720
Förändring av grundavgifter	633 237					633 237
Förändring av upplåtelseavgifter		1 216 763				1 216 763
Avsättning till underhållsfond			800 000	-800 000		
Uttag ur underhållsfond			-1 600 000	1 600 000		
Omföring av föregående års resultat				-1 308 577	1 308 577	
Årets resultat					1 315 664	1 315 664
Belopp vid årets utgång	78 371 394	16 477 425	0	-9 000 099	1 315 664	87 164 384

M

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 000 099
Årets resultat	1 315 664
kronor	-7 684 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	336 219
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	963 781
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-8 984 435
kronor	-7 684 435

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 010 949	9 075 378
Summa rörelseintäkter		9 010 949	9 075 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 924 878	-6 679 555
Övriga externa kostnader		-506 988	-560 956
Personalkostnader	4	-174 672	-174 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 199 958	-1 227 613
Summa rörelsekostnader		-6 806 496	-8 642 796
Rörelseresultat		2 204 453	432 582
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 942	30 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-909 731	-1 771 691
Summa finansiella poster		-888 789	-1 741 159
Resultat efter finansiella poster		1 315 664	-1 308 577
Årets resultat		1 315 664	-1 308 577

M

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	147 900 366	149 087 232
Maskiner och inventarier	7	13 094	26 186
Summa materiella anläggningstillgångar		147 913 460	149 113 418
Summa anläggningstillgångar		147 913 460	149 113 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		84 930	67 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		274 489	289 159
Summa kortfristiga fordringar		359 419	356 185
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	12 031 683	8 388 176
Summa kassa och bank		12 031 683	8 388 176
Summa omsättningstillgångar		12 391 102	8 744 361
Summa tillgångar		160 304 562	157 857 779
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 848 819	92 998 819
Fond för yttre underhåll		0	800 000
Summa bundet eget kapital		94 848 819	93 798 819
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 000 099	-8 491 522
Årets resultat		1 315 664	-1 308 577
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-7 684 435	-9 800 099
Summa eget kapital		87 164 384	83 998 720
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	70 722 200	71 575 000
Summa långfristiga skulder		70 722 200	71 575 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	842 240	800 000
Leverantörsskulder		587 332	500 641
Övriga skulder	10	6 802	6 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		981 604	976 617
Summa kortfristiga skulder		2 417 978	2 284 059
Summa eget kapital och skulder		160 304 562	157 857 779

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 315 664	-1 308 577
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 199 958	1 227 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 515 622	-80 964
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 234	70 507
Förändring av leverantörsskulder	86 691	36 301
Förändring av kortfristiga skulder	4 988	-39 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	2 604 067	-13 472
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	633 237	2 114 624
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 216 763	3 345 376
Förändring av långfristiga skulder	-810 560	-8 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 039 440	-3 340 000
Årets kassaflöde	3 643 507	-3 353 472
Likvida medel vid årets början	8 388 175	11 741 648
Likvida medel vid årets slut	12 031 682	8 388 176

M

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.



Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	5 907 789	5 843 982
Hyror bostäder	2 429 694	2 546 848
Hyror lokaler	10 104	10 104
Hyror parkeringar	526 100	520 700
Ersättning från Brf Porten, markunderhåll	103 000	101 000
Övriga intäkter	34 262	59 173
Avgiftsförlust	0	-6 429
Summa	9 010 949	9 075 378

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	1 009 568	1 103 907
Periodiskt underhåll	573 787	2 163 742
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	182 690	226 003
Uppvärmningskostnad	1 574 408	1 554 920
Rengöring ventilation, brandskydd	0	1 360
Vatten- och avloppsavgifter	392 943	376 288
Elavgifter	258 874	257 386
Renhållning	281 237	283 606
Snöröjning	164 539	103 407
Förbrukningsinventarier/materiel	16 268	3 526
Fastighetsförsäkringar	115 200	104 723
Tv, bredband, telefoni	148 736	146 372
Befarade kundförluster	0	151 075
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	206 628	203 240
Summa	4 924 878	6 679 555

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	132 912	132 912
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 760	41 760
Summa	174 672	174 672

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.



Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	102 355 028	102 355 028
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	82 600	82 600
Utgående anskaffningsvärde	102 437 628	102 437 628
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 763 843	-4 553 382
Årets avskrivning	-1 186 866	-1 210 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 950 709	-5 763 843
Mark	52 413 447	52 413 447
Summa bokfört värde	147 900 366	149 087 232
Taxeringsvärde byggnader	80 035 000	80 035 000
Taxeringsvärde mark	32 038 000	32 038 000
	112 073 000	112 073 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	73 000	73 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
	85 000 000	85 000 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	176 066	176 066
Ingående ackumulerad avskrivning	-149 880	-132 728
Årets avskrivning	-13 092	-17 152
Summa	13 094	26 186



Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto	5 303 667	3 681 085
SBAB-konto BRF	6 723 015	4 702 091
Summa	12 031 682	8 388 176

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	0,54%		25 000 000	2019-02-15
SBAB	1,78%	300 000	23 575 000	2021-02-19
SBAB	0,70%	42 240	11 989 440	2019-09-04
SBAB	1,59%	500 000	11 000 000	2020-09-18
Summa fastighetslån		842 240	71 564 440	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

-842 240

Summa långfristig del

70 722 200



Not 10 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	3 322	3 321
Sociala avgifter	3 480	3 480
Summa	6 802	6 801

Skogås 2019- **05-06**



Linda Johansson



Danny Bardler



Mikael Björnelund



Mirjana Minajlovic



Helena Holmgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- **05-13**



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Grannporten
Org.nr. 769615-5857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grannporten 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Grannporten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

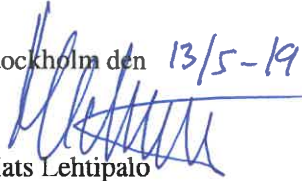
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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

13/5-19


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Mer än 50-årig erfarenhet av bildande, projektering, byggande och inte minst förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Våra uppdrag omfattar ca 10.000 olika enheter, motsvarande ca 700.000 kvm, från Luleå i norr till Norrköping i söder.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.