

Årsredovisning
för
Brf Dragontorpet
716420-3858

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Dragontorpet, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-05-12.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade 1991 fastigheten Träklotsen 10 i Sollentuna kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4-7 våningar med totalt 39 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 475 kvm. Föreningen disponerar 18 parkeringsplatser belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök + alkov
- 11 st 1 ½ rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen har en fullvärdeförsäkring hos IF som inkluderar bostadsrättstillägg. Detta innebär att medlemmarna själva inte behöver ha ett sådant tillägg i sina hemförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift som 2018 uppgick till 1 337 kr per lägenhet.. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 33 214 000 kr, varav byggnadsvärdet är 22 414 000 kr och markvärde 10 800 000 kr. Värdeår är 1991.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Övriga avtal

Hissar	Kone
Undercentral	Caverion
Frånluftsaggregat	Caverion
Garageport	Assa Abloy
Hushållssopor och kompost	Seom
Övriga kärl i soprummet	Suez
Kabel-TV	C-Com
Elektriska installationer	Strömstyrkan
Städning	Städdax
Innergården	ReGarden

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1991-07-29.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 808 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus, eller enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 april 2018 haft följande sammansättning:

Gösta Arvidsson	Ordförande
Marie Eriksson	Sekreterare
Gustav Krieger	Kassör
Angelika Sellén	Ledamot
Clary Julin	Ledamot
Christer Ullstedt	Suppleant
Torgny Nyström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF. 

Revisorer

Jörgen Götehed Ordinarie
BoRevision AB

Erik Davidsson Suppleant
BoRevision AB

Valberedning

Tobias Nehm Sammankallande
Ulrica Mickelsson
Christer Jacobsson

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har under flera år förhandlat ner räntorna på föreningens lån och därigenom kraftigt kunnat amortera av på dessa. Det förbättrade ekonomiska läget har föranlett styrelsen att sänka medlemsavgiften med 15 procent från 1 januari 2019.

Föreningens tvättstuga genomgick under sommaren en totalrenovering, då lokalen målades om, alla maskiner byttes ut och övrig utrustning uppdaterades.

Anticimex genomförde under mars månad en energibesiktning av hela fastigheten. Den nya energideklarationen gäller till 2028.

I garaget byttes under året all konventionell belysning ut mot LED-belysning. Det medförde en energibesparing på 50 procent och ett betydligt ljusare garage.

Den gemensamma höststädningen ägde rum den 13 oktober. Då rensades på gården och städades alla gemensamma utrymmen samtidigt som smärre reparationer och materialbyten genomfördes.

Fastum hade under året fullmakt att för föreningens räkning ombesörja samtliga rutiner som gäller medlems- och lägenhetsförteckningar inklusive komplettering och underskrift av pantförskrivningshandlingar. Föreningens kontakt och förvaltare är Samira Elmesjö.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 51 (52) medlemmar. Under året har 4 (4) överlåtelser skett till ett snittpris om 36 386 kr/kvm. Under året har fyra medlemmar utträtt från föreningen och tre tillträtt.
1 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 089	2 094	2 095	2 095	2 087
Resultat efter finansiella poster	302	585	503	-604	-133
Soliditet (%)	41,50	39,54	37,77	35,68	37,25
Skuldränta (%)	0,93	0,71	2,65	3,49	3,82
Lån per kvm bostadsyta	7 361	7 737	7 859	8 141	8 263
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	55	58	59	67	68
Fastighetens belåningsgrad %	57	58	59	61	61
Årsavgift per kvm	808	808	808	808	808

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 055 812	2 407 290	-81 991	584 958	12 966 069
Disposition av föregående års resultat		196 700	388 258	-584 958	0
Årets resultat				302 355	302 355
Belopp vid årets utgång	10 055 812	2 603 990	306 267	302 355	13 268 424

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	306 267
årets vinst	302 355
	608 622
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	360 000
i ny räkning överföres	248 622
	608 622

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 089 287	2 093 622
Övriga rörelseintäkter		1 035	-7 200
Summa rörelseintäkter		2 090 322	2 086 422
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 098 700	-846 772
Övriga externa kostnader	4	-118 969	-87 356
Personalkostnader	5	-59 458	-59 082
Avskrivningar	6	-358 910	-358 910
Summa rörelsekostnader		-1 636 037	-1 352 120
Rörelseresultat		454 285	734 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	72 270	233 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-224 200	-383 214
Summa finansiella poster		-151 930	-149 344
Resultat efter finansiella poster		302 355	584 958
Årets resultat		302 355	584 958

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 826 837	31 185 747
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 826 837	31 185 747
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	81 700	81 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 700	81 700
Summa anläggningstillgångar		30 908 537	31 267 447
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	980 028	1 245 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	66 576	60 571
Summa kortfristiga fordringar		1 046 604	1 305 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		17 029	221 945
Summa kassa och bank		17 029	221 945
Summa omsättningstillgångar		1 063 633	1 527 674
SUMMA TILLGÅNGAR		31 972 170	32 795 121

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 055 812	10 055 812
Fond för yttre underhåll		2 603 990	2 407 290
Summa bundet eget kapital		12 659 802	12 463 102
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		306 267	-81 991
Årets resultat		302 355	584 958
Summa fritt eget kapital		608 622	502 967
Summa eget kapital		13 268 424	12 966 069
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 919 494	19 293 852
Summa långfristiga skulder		10 919 494	19 293 852
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 299 375	0
Övriga skulder		72 710	77 332
Leverantörsskulder		82 262	77 940
Skatteskulder		111 708	109 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	218 197	270 911
Summa kortfristiga skulder		7 784 252	535 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 972 170	32 795 121

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		302 355	584 958
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		358 910	358 910
Förändring skatteskuld/fordran		2 691	2 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		663 956	946 086
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 838	8 357
Förändring av leverantörsskulder		4 322	8 137
Förändring av kortfristiga skulder		7 242 040	-3 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 902 480	958 659
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-8 374 358	-577 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 374 358	-577 312
Årets kassaflöde		-471 878	381 347
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 412 998	1 031 651
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		941 120	1 412 998

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 998 672	1 998 672
P-plats och garage	97 200	97 200
Hyres- och avgiftsbortfall	-6 585	-2 250
	2 089 287	2 093 622

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	47 507	59 824
Städkostnader	86 534	82 750
Serviceavtal	18 781	19 864
Hisskostnader	48 672	51 604
Portar	1 633	0
Reparationer	74 901	13 337
Hissreparationer	6 622	2 139
Trädgård och utemiljö	1 059	450
Planerat underhåll	223 020	0
Fastighetsel	87 889	73 273
Uppvärmning	233 393	219 305
Vatten och avlopp	90 325	85 691
Avfallshantering	63 346	71 845
Försäkringskostnader	47 039	45 580
Självrisker	0	40 000
Kabel-tv	9 360	9 360
Teknisk förvaltning	0	11 376
Förbrukningsmaterial	2 336	4 949
Fastighetsskatt	4 140	4 140
Kommunal fastighetsavgift	52 143	51 285
	1 098 700	846 772

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto	2 440	2 505
Föreningsgemensamma kostnader	2 800	5 316
Revisionsarvode	18 000	18 250
Ekonomisk förvaltning	57 624	57 124
Bankkostnader	1 210	1 212
Underhållsplan	11 375	0
Upprättande av energideklaration	15 938	0
Övriga poster	5 382	2 950
Övriga externa tjänster	4 200	0
	118 969	87 357

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	49 280	48 730
Sociala avgifter	10 178	10 352
	59 458	59 082

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	32 611 429	32 611 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 611 429	32 611 429
Ingående avskrivningar	-3 539 682	-3 180 772
Årets avskrivningar	-358 910	-358 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 898 592	-3 539 682
Redovisat värde mark	2 114 000	2 114 000
Utgående värde mark	2 114 000	2 114 000
Utgående redovisat värde	30 826 837	31 185 747
Taxeringsvärden byggnader	22 414 000	22 414 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	10 800 000
	33 214 000	33 214 000

Not 7 Räntekostnader och ränteintäkter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetslån	173 708	136 423
Räntekostnader för räntederivat	49 268	245 317
Ränteintäkter från räntederivat	71 594	46 452
Justering marknadsvärde swap	-143 864	-280 322
Övriga räntekostnader	1 224	1 474
	151 930	149 344

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 550	262 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 550	262 550
Ingående avskrivningar	-262 550	-262 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 550	-262 550
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum Förvaltning AB; 556730-0883	81 700	81 700
	81 700	81 700

43 st aktier à 1 900 kr. Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid den senaste handeln med aktien 2013.

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	55 938	54 105
Avräkningskonto förvaltare	924 090	1 191 053
	980 028	1 245 158

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastum, förvaltning	15 391	15 016
If försäkring	48 845	47 039
C-Com	2 340	2 340
Upplupna intäkter swap	0	-3 824
	66 576	60 571

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
NORDEA, rörlig ränta	0,85	2019-03-14	0	4 150 000
NORDEA, rörlig ränta	0,85	2019-05-22	0	3 000 000
NORDEA	1,15	2020-05-20	2 499 994	2 499 994
NORDEA	1,45	2021-05-19	2 000 000	2 000 000
NORDEA	0,82	2023-05-31	6 600 000	7 499 994
Swap exkl upplupet			0	143 864
Kortfristig del			-180 500	0
				0
			10 919 494	19 293 852

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera den som kortfristig i balansräkningen. 

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

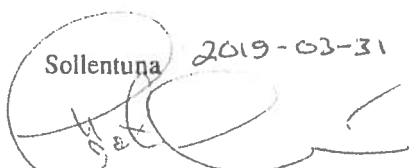
	2018-12-31	2017-12-31
El	9 015	6 960
Värme	34 904	32 922
Vatten	7 685	7 388
Renhållning	4 633	11 275
Upplupna räntekostnader	11 251	7 897
Upplupna räntekostnader på räntederivat	0	19 816
Förutbetalda hyror/avgifter	132 709	166 653
Upplupet revisionsarvode	18 000	18 000
	218 197	270 911

Not 14 Fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	31 484 000	31 484 000
	31 484 000	31 484 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med januari 2019 är årsavgiften sänkt med 15 procent.

Sollentuna 2019-03-31

Gösta Arvidsson

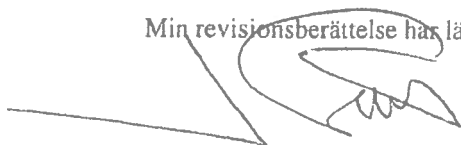

Marie Eriksson


Gustav Krieger


Angelika Sellén


Clary Julin

Min revisionsberättelse har lämnats 2/4 2019


Jörgen Götehed
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dragontorpet, org nr. 716420-3858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dragontorpet för år 2018.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

2

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 2 april 2019

Jörgen Götehed

BoRevision AB