

Årsredovisning för

Brf Stjärnstaden

769613-9075

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnstan, 769613-9075 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-02-22.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-06.

Gällande stadgar registrerades 2019-01-08

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Byggnaden, som uppfördes av Veidekke Bostad AB och färdigställdes år 2011, ligger i Sundbybergs kommun och har beteckningen fastigheten Sundbyberg Renen 4. Fastigheten består av ett flerbostadshus med ett trapphus i 10 våningsplan. Adressen är Skogsbacken 20.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget NordEuropa Försäkring.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnad och ytor

Bostadsytan är 3 627 kvm och markarealen uppgår till 1 695 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	15 st
3 rok	15 st
4 rok	14 st
<u>5 rok</u>	<u>4 st</u>
	48 st

Samtliga lägenheter har lägenhetsförråd i bostaden.

Föreningen har under året haft tillgång till 21 parkeringsplatser i nära anslutning till huset samt 13 garageplatser i parkeringsgaraget på Vackra vägen som hyrs ut till de boende i föreningen.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan utarbetad av Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB, vilken årligen ska uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp minst motsvarande upprättad underhållsplan.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns ingen större underhållsåtgärd planerad inom fem år.

Förvaltningsavtal

Driftia Förvaltning AB anlitas för fastighetsskötsel, fastighetsjour.

Svenska Störningsjouren AB anlitas för hantering av eventuella boendestörningar.

AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar i Solna har hand om snöröjningen.

Ekonomisk förvaltning sköts av Brf Ekonomen i Stockholm AB.

4

Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, trappstädning, kabel-tv, sopsortering, hiss, ventilation/värme etc. Avtal för markskötsel sommartid har sagts upp och sköts nu av medlemmarna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut: 79 (fg. år 78).

Överlåtelser under året: 3 (fg. år 6).

Antal beviljade andrahandsuthyrningar: 1

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Vid andrahandsuthyrning tas en avgift ut i enlighet med stadgarna

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-31 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan-Åke Nilsson	Styrelseordförande
Marie Lindberg	Sekreterare
Lennart Andreasson	Kassör
Lennart Bergman	Ledamot
Johan Hultman	Ledamot
Karin Killander	Suppleant
Lars Dacke	Suppleant

Johan Hultman har på egen begäran avgått ur styrelsen 2019-01-02.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Nordeuropa Försäkring.

Revisorer

Ordinarie revisor, Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen består av Siv Blomberg och Astrid Tengvald, sammankallande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2018 genomförde föreningen utbytet av återvinningsbehållare för matavfall till en ny underjordisk behållare i likhet med den vi har för övrigt hushållsavfall.

Vid den ordinarie föreningsstämman 31 maj 2018 fastställdes våra nya stadgar för att överensstämma med den nya lagstiftning som trätt i kraft.

Förhandlingen med Veidekke avseende ej åtgärdade besiktningsanmärkningar mm avslutades i januari med ett avtal om ersättning till föreningen. Alla resterande frågor är härmed avslutade i samförstånd.

Styrelsen har påbörjat stämmouppdraget att utreda eventuell installation av solceller för vår fastighet. Arbetsgruppens ambition är att avlägga rapport vid stämman 2019.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör

42

styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning fr.o.m. 2015-01-01. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla kostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan.

Årsavgifter

I Brf Stjärnstan tillämpas individuella kapitalinsatser. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat en extra kapitalinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader, m.m.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2019 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 10,4 % (förr 2,05 %) pga av ökade driftkostnader. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt 2019 till 468 (förr 424) kr per kvm.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Räntekostnader

Vår ekonomi är stabil och omförhandlingen av våra lån har konsoliderat våra räntekostnader. Eventuella avvikelser från preliminär debitering av kapitalkostnaderna jämfört med faktiskt utfall stäms av halv- respektive helårsvis. Eventuella skillnader regleras vid efterföljande debiteringsperiod. För helåret 2018 var avvikelsen så liten att någon efterreglering ej erfordras.

VERKSAMHETEN

<i>Flerårsöversikt</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	424	415	519	523	552
Driftkostnader, kr/kvm	407	317	308	291	291
Kostnadsränta, kr/kvm	93	99	174	221	275
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm	28	28	26	26	26
Yttre underhållsfond	574 166	474 166	374 166	366 012	273 245
Låneskuld, kr/kvm	9 284	9 317	9 352	9 389	9 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 901	178 229	282 304	281 981	358 301
Nettoomsättning	1 914 801	1 916 099	2 226 538	2 277 096	2 608 162
Resultat efter finansiella poster	-802 560	-726 400	-776 157	-777 167	-697 861
Soliditet, %	77	77	77	77	77

4

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Vid årets början	118 615 000	474 166	-3 041 049
Avsättning till yttre underhållsfond		100 000	-100 000
Årets resultat			-802 560
Vid årets slut	118 615 000	574 166	-3 943 609

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 141 049
årets resultat	-802 560
Totalt	-3 943 609
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhållsfond	100 000
balanseras i ny räkning	-4 043 609
Summa	-3 943 609

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 914 801	1 916 099
Övriga rörelseintäkter	3	210 786	3 467
		2 125 587	1 919 566
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 474 836	-1 323 271
Arvode och personalkostnader	5	-59 677	-60 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 058 461	-904 629
Rörelseresultat		-467 387	-369 292
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 647	2 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 820	-359 994
Resultat efter finansiella poster		-802 560	-726 400
Resultat före skatt		-802 560	-726 400
Årets resultat		-802 560	-726 400

f

Balansräkning

Belopp i kr _____ Not _____ 2018-12-31 _____ 2017-12-31 _____

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	147 775 370	148 833 831
		<u>147 775 370</u>	<u>148 833 831</u>

Summa anläggningstillgångar

147 775 370 148 833 831

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 543	3 045
Övriga fordringar		26 076	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>147 199</u>	<u>137 301</u>
		<u>188 818</u>	<u>140 346</u>

Kassa och bank

1 557 979 1 374 055

Summa omsättningstillgångar

1 746 797 1 514 401

SUMMA TILLGÅNGAR

149 522 167 150 348 232

72

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 615 000	118 615 000
Fond för yttre underhåll		574 166	474 166
		119 189 166	119 089 166
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 141 049	-2 314 649
Årets resultat		-802 560	-726 400
		-3 943 609	-3 041 049
Summa eget kapital		115 245 557	116 048 117
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	33 551 332	33 661 300
		33 551 332	33 661 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	120 000	130 032
Förskott från kunder		-	11 960
Leverantörsskulder		141 297	107 470
Skatteskulder		63 944	31 536
Övriga skulder		26 078	14 399
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	10	370 959	343 418
		725 278	638 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 522 167	150 348 232

72

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-802 560	-726 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 058 461	904 629
	<u>255 901</u>	<u>178 229</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 901	178 229
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning () av rörelsefordringar	-48 472	-8 256
Ökning()/Minskning (-) av rörelseskulder	116 495	-67 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323 924	101 988
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-120 000	-130 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-130 032
Årets kassaflöde	203 924	-28 044
Likvida medel vid årets början	1 374 055	1 402 099
Likvida medel vid årets slut	1 577 979	1 374 055

7

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inkomstskatt/fastighetskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2011. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2012 till 2016 och de därpå följande åren 2017 till 2021 reduceras fastighetsavgiften med 50 %.

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen köpte samtliga andelar i Tridactylus Nord ekonomisk förening som var innehavare av fastigheten Renen 4 i Sundhybergs konum. Föreningen fusionerades med bostadsrättsföreningen den 29 november 2010. Efter denna åtgärd motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har en redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 25 697 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

7

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 537 803	1 506 385
Hyrer	164 683	203 520
Individuell mätning	205 869	206 195
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	6 446	-
Nettoomsättning	1 914 801	1 916 100

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Erhållna skadestånd	200 000	-
Övriga intäkter	10 786	3 467
Summa	210 786	3 467

4

Not 4 Driftskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	135 955	162 581
Snöröjning	33 658	19 682
Reparationer, underhåll	250 785	156 876
El	277 481	231 339
Uppvärmning	204 566	200 992
Vatten	66 012	65 171
Sophämtning	80 122	72 705
Fastighetsförsäkring	33 874	30 852
KabelTV, Bredband	40 963	44 549
Förvaltningskostnader	117 676	104 054
Hyra garage, cykelförråd och lagerlokal	145 954	110 064
Fastighetsskatt	32 064	31 536
Övriga utgifter köpta tjänster	55 726	92 870
	1 474 836	1 323 271

Not 5 Medelantal anställda

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvoden inkl sociala avgifter.

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 058 461	904 629
Summa	1 058 461	904 629

2017 års avskrivningar justerades med -153 832 kr för att få en överensstämmelse mellan bokföring och anläggningsregister. Differensen uppstod när avskrivningsplanen ändrades från progressiv till rak avskrivning 2014-01-01.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter individuell mätning	22 107	19 768
Bredband	36 750	36 750
Ekonomisk förvaltning	16 914	16 645
Fastighetsförsäkring	14 658	13 353
Hyror, garage	26 966	27 860
Övriga förutbetalda kostnader	29 804	22 925
	147 199	137 301

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	153 329 426	153 329 426
	153 329 426	153 329 426
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 495 595	-3 590 966
-Årets avskrivning enligt plan	-1 058 461	-904 629
	-5 554 056	-4 495 595

7

Redovisat värde vid årets slut	147 775 370	148 833 831
varav mark	47 643 676	47 643 676
Taxeringsvärde byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	22 400 000	22 400 000
	75 400 000	75 400 000

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattenässiga med 25 697 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kronor.

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek, ränta 1,17 % bundet till 2019-07-30	11 515 620	11 555 620
Nordea, ränta 1,00 % bundet till 2021-08-18	10 638 332	10 678 332
Stadshypotek, ränta 1,00 % bundet till 2020-10-20	11 517 380	11 557 380
	33 671 332	33 791 332
-kortfristig del av långfristig skuld	-120 000	-130 032
Summa långfristiga lån	33 551 332	33 661 300

Av föreningens lån förfaller 11 515 620 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	39 531 000	39 531 000
	39 531 000	39 531 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

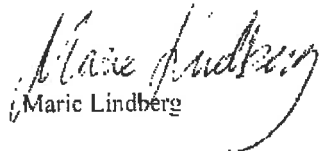
	2018-12-31	2017-12-31
Fjärrvärme	26 073	25 732
El	29 164	24 656
Revision	15 000	16 000
Snöröjning	2 603	2 143
Räntekostnader	33 624	18 182
Fyllkommande kostnader terrasser	99 949	99 949
Förskottsaviserade avgifter/hyror	159 650	143 798
Övriga upplupna kostnader	4 896	12 958
	370 959	343 418

2/1

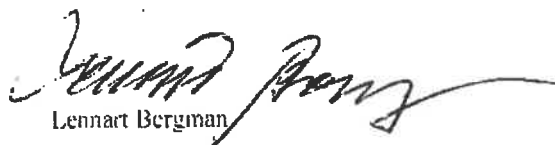
Underskrifter

Sundbyberg 2019 - 04 - 03

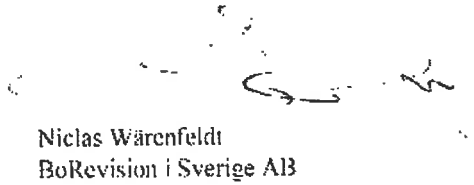

Jan-Åke Nilsson
Styrelseordförande


Marie Lindberg


Lennart Andreasson


Lennart Bergman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 03


Niclas Wärfeldt
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnstan, org.nr. 769613-9075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnstan för räkenskapsåret 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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

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 de, 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.

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 Sjöbjörns för räkenskapsåret 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 överträdelse 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.

Uppsala den 8 / 5 - 2019

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor