

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Verkstaden

Org.nr: 769621-2690

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt tomten, fastigheterna Vilunda 19:4 i Upplands Väsby kommun. På tomten finns 1 fastighet i form av en byggnad med 35 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 2012. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2 380 m². Taxeringsvärdet uppgår till 32 800 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även boendes bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	35	2 380
Garageplatser bil	32	-
Garageplatser mc/moped	0	-
Parkeringsplatser	0	-

Föreningen har inga kommersiella lokaler.

Fastighetsadresser

Optimusgatan 2 A-C

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- Ekonomisk förvaltning HSB
- Teknisk förvaltning HSB
- Lokalvård AMK Städservice AB
- Avläsning förbr. el & vatten Compwell AB
- Hisservice Kone AB
- Bredband, digital-TV, IP-Telefoni TeliaSonera AB
- Förvaltning gemensamhetsläggning gård Väsbyhem
- Parkeringsplatser Väsbyhem

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Behrooz Afsharazad	Ordförande
Koorosh Elahi	Vice ordförande
Pamela Restrup	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Anita Rane Nylén

Styrelseledamöter vars mandatperiod utgår vid stämman 2018

-
-

Styrelsesuppleanter vars mandatperiod utgår vid stämman 2018

-
-

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Erik Davidsson
från BoRevision

Revisorsuppleant

Adnin Ali

Valberedning

Benny Flodqvist Sammankallande

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
1. Nettoomsättning, tkr	1 895	1 985	1 879	1 859	1 870
2. Årets resultat, tkr	-228	38	-106	-162	-338
3. Fond för yttre underhåll, tkr	286	214	143	71	0
4. Belåning, kr/kvm totalyta	8 957	9 052	9 178	9 499	9 547
5. Räntekänslighet	14,8	14,8	14,5	14,8	14,8
6. Soliditet, %	75,4	75,5	75,0	75,0	75,0
7. Årsavgift bostäder, kr/kvm	606	608	632	639	642
8. Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	197	294	-	-	-
9. Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	191,5	-	-	-	-

- Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.
- Energikostnaden omfattar vatten, el och fjärrvärme fördelat per kvm/total yta
Riktvärde ca 200 kr/kvm
- Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 500 000	8 222 000	285 600	-680 347	37 639
Vinstdisp enl. stämmobeslut				37 639	-37 639
Årets resultat					-227 753
Belopp vid årets slut	59 500 000	8 222 000	285 600	-642 708	-227 753

Styrelsens kommentarer

Några av viktiga saker styrelsen har genomfört under verksamhetsåret 2018

- Samtliga återstående garantiåtgärder gällande föreningens gemensamma utrymmen genomfördes av PEAB och är nu avslutad.
- Ansökan till klimatklivet gjordes och beviljades motsvarande halva kostnaden för indragning samt installation av Ladd boxar i garaget
- Största delen av föreningens likvid flyttades till ett räntebärande konto hos SBAB.
- El-abonnemanget har bundits under fyra år med Skellefteå kraft precis innan el-priset rusade upp.
- styrelsen har beslutat att binda halva föreningens lån under 4 år med en ränta på 1,45 procent samt att andra halvan har rörlig ränta.

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt för inkomster av avgiftsbelagda gästparkeringsplatser. (Korrekt)

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 maj 2018. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar.

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret 2018 har 12 protokollförda sammanträden hållits.

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Reparation av Entrédörrar
	Installation av larm vid ingången från garaget på 2B
	Installation av stöldskydd på samtliga Entrédörrar mot innegården

Avgifter och hyror 2018

På Styrelsemötet 13 december 2018, beslutade styrelsen (på rekommendation av föreningens ekonom) att höja avgifterna med 2 % från och med första januari 2019 och tills vidare årligen. Även garageplatserna måste höjas dock måste avtalen sägas upp och skrivas om. Detta sker under 2019.

Överlåtelse

Av föreningens 35 st bostadslägenheter har 5 st under 2018 överlåtits genom försäljning.

Andrahandsuthyrning

Föreningen har för närvarande 3 beviljade andra hands uthyrningar. Styrelsen debiterar en avgift enligt stadgarna.

Budget 2019

Budgeterat resultat -587 tkr. Det negativt budgeterade resultat är en effekt av bl a avsatta medel för installation laddboxar.

Planerat underhåll och kommande investeringar

År	Åtgärd
2019	Installera ladd boxar i Garaget
	Komplettera våra ventilationssystem så att vi även kan få in kyla i lägenheterna

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-642 708 kr
Årets resultat	<u>-227 753 kr</u>
	-870 461 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-870 461 kr
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	33 188 kr
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-71 400 kr</u>
Balanserat resultat efter disposition	-908 673 kr

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	285 600 kr
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>38 212 kr</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	323 812 kr

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	1 895 258	2 024 689
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 037 500	-717 673
Planerat underhåll	Not 4	-33 188	0
Övriga externa kostnader		-5 451	-179 251
Personalkostnader	Not 5	-84 000	-82 486
Avskrivningar	Not 6	<u>-663 375</u>	<u>-663 375</u>
Summa fastighetskostnader		-1 823 513	-1 642 785
Rörelseresultat		71 745	381 904
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 289	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-302 787</u>	<u>-344 265</u>
Summa finansiella poster		-299 498	-344 265
Årets resultat		-227 753	37 639

Balansräkning 2018-12-31 2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	76 104 088	76 767 463
Mark		<u>11 000 000</u>	<u>11 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		87 104 088	87 767 463

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		120	5 441
Avräkningskonto HSB		848 752	0
Övriga fordringar	Not 10	77 473	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>47 595</u>	<u>50 520</u>
		973 940	56 066

Kassa och bank	Not 12	1 002 537	1 326 299
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 976 477</u>	<u>1 382 365</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>89 080 565</u>	<u>89 149 827</u>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

67 722 000

67 722 000

Fond för yttre underhåll

285 600

285 600

68 007 600

68 007 600

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-642 708

-680 347

Årets resultat

-227 753

37 639

-870 461

-642 709

Summa eget kapital

67 137 139

67 364 891

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

21 018 500

21 243 500

21 018 500

21 243 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

300 000

300 000

Leverantörsskulder

122 616

92 557

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

12 035

30 629

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

490 275

118 250

924 926

541 436

Summa skulder

21 943 426

21 784 936

Summa eget kapital och skulder

89 080 565

89 149 827

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,83	2032

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

De första 15 åren är föreningen helt befriad från fastighetsavgift på bostäderna. Om föreningen hade betalat full kommunal fastighetsavgift så hade den för år 2018 varit 1 337 kr per lägenhet.

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 443 408	1 447 056
	Hysesintäkter garage och p-platser	232 820	311 520
	Hyses- och avgiftsbortfall garage	0	-7 226
	Hysesrabatter	-60 288	-19 500
	Vattenavgifter	110 316	119 118
	Elavgifter	139 556	134 857
	Övriga ersättningar	0	10 528
	Inkassointäkter	0	180
	Övriga intäkter	29 446	28 156
	Brutto	1 895 258	2 024 689
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	47 035	0
	Löpande underhåll	55 287	35 827
	El	198 653	113 960
	Uppvärmning	184 595	190 298
	Vatten	72 602	65 010
	Sophämtning	67 574	74 086
	Fastighetsförsäkring	33 846	32 263
	Städning	69 000	0
	Förvaltningskostnader	82 615	111 836
	Extern revision	10 000	0
	Tomträttsavgäld	0	10 000
	Garagehyra (arrendeavgift)	74 793	72 546
	Förbrukningsinventarier	0	3 596
	Bredband	100 001	0
	Obligatoriska besiktningar	0	8 250
	Övrig drift	41 498	0
		1 037 500	717 673
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av huskropp utvändigt, entrédörrar	33 188	0
		33 188	0
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	63 000	62 600
	Sociala avgifter	21 000	19 367
	Övriga personalkostnader	0	518
		84 000	82 485
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	663 375	663 375
		663 375	663 375
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	718	0
	Ränteintäkter bankkonto	2 537	0
	Övriga ränteintäkter	34	0
		3 289	0
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	302 153	344 265
	Räntekostnader skattekonto	134	0
	Övriga räntekostnader	500	0
		302 787	344 265

Noter 2018-12-31 2017-12-31

Not 9 Byggnader och ombyggnader

Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	79 605 000	79 605 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>79 605 000</u>	<u>79 605 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 837 537	-2 174 162
Årets avskrivningar	<u>-663 375</u>	<u>-663 375</u>
Utgående avskrivningar	-3 500 912	-2 837 537
Bokfört värde byggnader	76 104 088	76 767 463
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 000 000	11 000 000
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>76 104 088</u>	<u>76 767 463</u>

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	26 000 000	26 000 000
Mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	6 800 000	6 800 000
Taxvärde totalt	32 800 000	32 800 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	198	105			
Övriga fordringar	77 275	0			
	<u>77 473</u>	<u>105</u>			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	47 595	16 422			
Övrigt	0	34 098			
	<u>47 595</u>	<u>50 520</u>			
Not 12 Kassa och bank					
Bankkonto	0	1 326 299			
SBAB	1 002 537	0			
	<u>1 002 537</u>	<u>1 326 299</u>			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 500 000	8 222 000	285 600	-680 347	37 639
Vinstdisp enl. stämmobeslut				37 639	-37 639
Årets resultat					-227 753
Belopp vid årets slut	59 500 000	8 222 000	285 600	-642 708	-227 753
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	42734071	0,87%	2020-12-28	10 659 250	0
SEB Bolån	42734144	1,45%	2022-12-28	10 659 250	300 000
				<u>21 318 500</u>	<u>300 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					21 018 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 818 500
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				23 000 000	23 000 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>23 000 000</u>	<u>23 000 000</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	300 000	300 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	45
Mervärdesskatt	10 800	11 613
Avräkning hyror och avgifter	0	240
Övriga kortfristiga skulder	1 235	20 331
	<u>12 035</u>	<u>32 229</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	154 658	0
Upplupna räntekostnader	9 527	5 274
Upplupna arvoden	60 800	59 300
upplupen revisionsarvode	12 200	18 450
Upplupna sociala avgifter	20 309	18 632
Upplupen el	16 473	12 000
Upplupen värme	26 000	0
Upplupen städ	5 750	0
Upplupen adm förvaltning	7 250	0
Upplupen hiss	14 809	0
Naturvårdsverket bidrag laddstationer	162 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 594
	<u>490 275</u>	<u>118 250</u>

Upplands Väsby 2019-

Behrooz Afsharazad

Koorosh Elahi

Pamela Restrup

Min revisionsberättelse har 2019-

avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf VERKSTADEN I UPPLANDS VÄSBY, org.nr. 769621-2690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf VERKSTADEN I UPPLANDS VÄSBY 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 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag 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. 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 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 VERKSTADEN I UPPLANDS VÄSBY 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

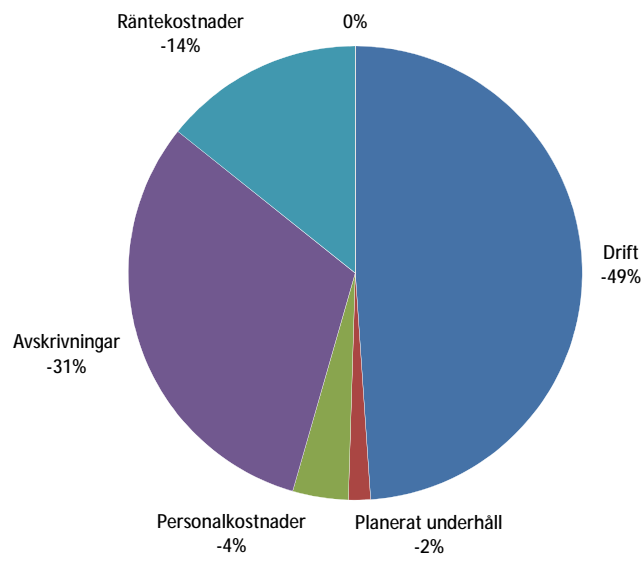
Stockholm den / 2019

.....

Erik Davidsson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

