

Årsredovisning 2018

BRF SJÖSTUGAN
769611-4276

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-09-24.

Säte

Stockholms län, Nacka kommun

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 260:7 på adressen Sickla allé 59 i Nacka. Föreningen har 80 lägenheter om totalt 6 705 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Ica Försäkring/moderna Försäkringar med ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning

Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme.

Styrelsens sammansättning

Katarina Wigart	Ordförande
Per Kihlström	Kassör
Birgitta Hagström	Sekreterare
Daniel Dahlin	Ledamot
Roberto Tunas	Ledamot
Jason Morris	Suppleant
Jakob Österberg	Suppleant

Valberedning

Björn Hollertz och Erik Berglöf.

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening.

Revisorer

Jörgen Götehed	Revisor
Ola Trané	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. En extra stämma hölls 2018-06-11 för att godkänna ändringar i stadgarna som föranletts av lagändringar. Styrelsen har under kalenderåret 2018 haft 11 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

preliminärt 2017-2019 Fasadreparationer

Styrelsen har under året sett över underhållsplanen samt genomfört årlig besiktning i enlighet med föreningens stadgar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	WIAB Service (Wahlings installationservice AB)
Trädgård	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Städning	Keab Gruppen AB
Bredband	Ownit
Kabel TV	ComHem
Fjärrvärme	Fortum Värme
Hissar	Kone

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 80 bostadsrätter. Fastigheten ägs av föreningen sedan år 2005, samma år som den färdigställdes. Föreningen disponerar 75 parkeringsplatser belägna i garaget i fastighetens källare. Garaget drivs av en samfällighet, se vidare nedan.

Lägenhetsfördelning:


5 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Föreningen har del i gemensamma anläggningar genom två samfälligheter:

Sickla Allé Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar infartsgatan samt gång- och cykelvägar i området. Det ingår även ett förmånsservitut för bryggan. Samfälligheten bildades år 2009 tillsammans av Brf Sjöstugan, Brf Färgeriet, Brf Tryckeriet, Brf Utsikten, Brf Vintervägen samt Brf Ångslupen och leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. För denna samfällighet finns en 10-årig underhållsplan enligt vilken de deltagande föreningarna har åtagit sig att svara för sin respektive andel. Den årliga andelen som belöper på Brf Sjöstugan uppgår till 64 634 kr, och den ackumulerade förpliktelsen enligt samfällighetens senaste årsredovisning (per 2018-06-30) uppgår till 323 170 kr.

Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar garaget och bildades år 2010 av Brf Sjöstugan, Brf Tryckeriet och Brf Utsikten. Den leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. Administrationen av uthyrning av platser sköts av en underleverantör, APCOA, på samfällighetens uppdrag. Under 2018 har 12 st el-laddstolpar installerats. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 746 kr/ kvm boyta per år och höjdes senast i april 2015. Inga avgiftshöjningar är planerade för närvarande.

En sammanställning över föreningens lån, inklusive bindningstid, framgår av not 15. Räntekostnader inklusive kostnad för ränteswapavtal framgår av not 9. Föreningen har sedan år 2015 bokfört en skuld för beräknade framtida betalningar enligt ränteswapavtal, vilket innebär att årets resultat påverkats positivt med återföring på 1 005 703 kr i takt med att räntswapparna utnyttjats. Detta redovisas som ränteintäkt men har inte påverkat likviditeten.

Nuvarande avgiftsnivå ger ett kassaöverskott som kan komma att användas för amortering av delar av föreningens lån.

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar göras med minst 25 kr per kvm lägenhetsarea, vilket innebär en avsättning på 167 625 kr.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar har gjorts.

Övriga uppgifter

Renovering av fastighetens fasader pågår sedan oktober 2017. Arbetet utförs av JM utan kostnad för föreningen och beräknas bli färdigt under hösten 2019. Föreningen har anlitat externa experter för att kontrollera arbetet, vilket innebär att årets reparationskostnader är relativt sett högre än ett normalt år.


Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 131 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 168 264	5 084 049	5 283 569	5 269 851
Resultat efter fin. poster	20 754	240 805	820 302	-7 494 365
Soliditet, %	69	69	68	70
Yttre fond	1 948 808	1 781 183	1 613 558	1 445 933
Taxeringsvärde	133 364 000	133 364 000	133 364 000	133 981 000
Bostadsyta, kvm	6 705	6 705	6 705	6 705
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	746	746	746	743
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 277	9 291	9 528	9 529
Genomsnittlig skuldränta, %	2,32	2,69	3,15	3,35
Belåningsgrad, %	28,03	28,64	28,79	28,88

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark 

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	93 398 000	-	-	93 398 000
Upplåtelseavgifter	62 237 000	-	-	62 237 000
Fond, yttre underhåll	1 781 183	-	167 625	1 948 808
Balanserat resultat	-8 314 154	240 805	-167 625	-8 240 974
Årets resultat	240 805	-240 805	20 754	20 754
Eget kapital	149 342 834	0	20 754	149 363 588


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 240 974
Årets resultat	20 754
Totalt	-8 220 220

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167 625
Balanseras i ny räkning	<u>-8 387 845</u>
	-8 220 220

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 168 264	5 084 049
Rörelseintäkter		471	152
Summa rörelseintäkter		5 168 734	5 084 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 590 480	-2 243 011
Övriga externa kostnader	7	-122 957	-125 777
Personalkostnader	8	-133 945	-94 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 858 680	-1 856 042
Summa rörelsekostnader		-4 706 062	-4 318 896
Rörelseresultat		462 672	765 306
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 006 783	1 177 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 448 701	-1 701 642
Summa finansiella poster		-441 918	-524 500
Resultat efter finansiella poster		20 754	240 805
Årets resultat		20 754	240 805

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	211 246 019	213 104 699
Summa materiella anläggningstillgångar		211 246 019	213 104 699
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		211 293 519	213 152 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 062	44 070
Övriga fordringar	13	3 158 025	2 397 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	126 383	122 794
Summa kortfristiga fordringar		3 317 469	2 563 867
Kassa och bank			
Kassa och bank		394 545	319 379
Summa kassa och bank		394 545	319 379
Summa omsättningstillgångar		3 712 015	2 883 246
Summa tillgångar		215 005 534	216 035 445

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 635 000	155 635 000
Fond för yttre underhåll		1 948 808	1 781 183
Summa bundet eget kapital		157 583 808	157 416 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 240 974	-8 314 154
Årets resultat		20 754	240 805
Summa fritt eget kapital		-8 220 220	-8 073 349
Summa eget kapital		149 363 588	149 342 834
Avsättningar			
Avsättningar	15	2 210 681	3 216 384
Summa avsättningar		2 210 681	3 216 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	62 106 507	62 214 507
Summa långfristiga skulder		62 106 507	62 214 507
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		96 000	84 000
Leverantörsskulder		246 401	225 312
Skatteskulder		301 371	244 393
Övriga kortfristiga skulder		59 325	40 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	621 661	667 285
Summa kortfristiga skulder		1 324 758	1 261 720
Summa eget kapital och skulder		215 005 534	216 035 445

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöstugan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,08 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	258	3 060
Årsavgifter, bostäder	4 999 404	4 999 404
Övriga intäkter	471	152
Övriga årsavgifter	168 602	81 585
Summa	5 168 734	5 084 201

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	132 300	121 695
Fastighetsskötsel	78 525	40 952
Snöskottning	42 116	28 091
Städning	78 379	122 177
Trädgårdsarbete	85 091	50 760
Övrigt	4 480	13 750
Summa	420 891	377 425

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	35 975	0
Reparationer	326 664	138 092
Summa	362 639	138 092

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	222 571	195 452
Sophämtning	189 629	185 789
Uppvärmning	692 198	639 652
Vatten	318 983	327 413
Summa	1 423 381	1 348 306

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	104 640	104 831
Fastighetsförsäkringar	63 472	61 031
Fastighetsskatt	150 600	149 700
Kabel-TV	64 857	63 846
Summa	383 569	379 408

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	2 021	6 312
Kameral förvaltning	42 320	40 732
Revisionsarvoden	21 500	21 250
Övriga förvaltningskostnader	57 116	57 483
Summa	122 957	125 777

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	7 800	0
Sociala avgifter	31 745	20 466
Styrelsearvoden	94 400	73 600
Summa	133 945	94 066

Not 9, Ränteintäkter och liknande resultatposter	2018	2017
Avsättning räteswap	1 005 703	1 176 209
Övrig ränteintäkter	1 080	933
Summa	1 006 783	1 177 142

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	308 327	297 966
Ränteswap	1 138 138	1 401 561
Övriga räntekostnader	2 236	2 116
Summa	1 448 701	1 701 642

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	221 873 000	221 873 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	221 873 000	221 873 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 768 301	-6 912 259
Årets avskrivning	-1 858 680	-1 856 042
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 626 981	-8 768 301
Utgående restvärde enligt plan	211 246 019	213 104 699
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 200 000</i>	<i>54 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 364 000	92 364 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	133 364 000	133 364 000

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats branschorganisatio	47 500	47 500
Summa	47 500	47 500

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
HoF Klientmedelskonto	3 157 888	2 396 991
Skattekonto	137	13
Summa	3 158 025	2 397 004

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	26 160	26 160
Försäkringspremier	66 011	63 472
Förvaltning	17 124	16 460
Kabel-TV	16 566	16 213
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	522	489
Summa	126 383	122 794

Not 15, Avsättningar	2018-12-31	2017-12-31
Ränteswap	2 210 681	3 216 384
Summa	2 210 681	3 216 384

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	2020-06-15	0,73 %	14 826 000	14 850 000
Nordea	2021-12-15	0,73 %	14 820 000	14 844 000
Nordea	2019-03-18	0,68 %	13 826 000	13 850 000
Nordea Hypotek	2020-09-28	0,63 %	18 730 507	18 754 507
Summa			62 202 507	62 298 507

Varav amorteras inom 12 månader

96 000 84 000

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	20 349	18 436
Förutbetalda avgifter/hyror	416 617	416 875
Löner	7 000	7 000
Sociala avgifter	2 199	2 199
Städning	6 869	6 869
Uppvärmning	96 973	97 264
Utgiftsräntor	14 021	13 294
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 633	85 348
Summa	621 661	667 285

Not 18, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	70 730 000	70 730 000
Summa	70 730 000	70 730 000

Underskrifter

NACKA, 2019 - 04 - 17
Ort och datum

Katarina Wigart

Katarina Wigart
Ordförande

Per Kihlström

Per Kihlström
Kassör

Birgitta Hagström

Birgitta Hagström
Ledamot

Daniel Dahlin

Daniel Dahlin
Sekreterare

Roberto Tunas

Roberto Tunas
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 23

Jörgen Götehed
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstugan, org.nr. 769611-4276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstugan 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 Sjöstugan 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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 23 april 2019

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB