

Årsredovisning för
Brf Borätten 14
716420-0581

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-14 och nuvarande stadgar beslutades på extra stämma 2018-10-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vattumannen 24 och 25 i Stockholmskommun omfattande adresserna Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12. Fastigheten bebyggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	lägenheter, bostadsrätt	3 531
3	lägenheter, hyresrätt	123
0	lokaler, bostadsrätt	-
5	lokaler, hyresrätt	364

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA Norge, svensk filial (fdVardia Försäkring). Styrelseansvar och Olycksfallsförsäkring* ingår. Gjensidige har avtal med skadedjursbekämpnings företaget Nomor AB.Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

*) Försäkringen ersätter

- personskada som drabbar boende, eller förtroendevalda under uppdrag eller sammankomst för fastighetsägarens räkning, vid olycksfall eller överfall inom den försäkrade fastigheten.

Försäkringen ersätter inte

- hjälpmedel avsedda för idrottsutövning.
- sveda och värk.
- förlorad arbetsinkomst.
- skada som uppkommit genom smitta av bakterier eller virus.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-12. På stämman deltog 15 medlemmar. Extra föreningsstämma genomfördes 2018-10-28 för beslut uppdaterade stadgar. På extra stämman deltog 16 medlemmar

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Östling	ordförande och sekreterare
Magnus Jonsson	ledamot
Josefin Winell	ledamot
Urban Willows	ledamot
Fanny Fernlöf	ledamot
Ingeborg Authried	suppleant
Morgan Neuman	suppleant
Öyvind Dyrkolbotn	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Östling, Urban Willows, Morgan Neuman, Josefin Winell

Föreningens firma tecknas av 2st ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Föreningen har haft två städdagar.

Revisor har varit Peter Neveling med Thomas Daae som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Gerd Rexed och Gustaf Huss, sammankallande har varit Gustaf Huss

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1995	Byte av VA-stammar, förbättrad sophantering, installation av dusch i vissa lägenheter, fasadrenovering mm
2003	Ombyggnad av råvindar till lägenheter
2011	Dagvatten brunnar på innergården
2013	Byte av fjärrvärmeanläggning
2014	2st nya frånluftsfläktar
2015	Renovering fönster mot gården
2015	Renovering Sockel och delar av fasad mot gården
2015	Renovering vådringsbalkonger
2015	33st nya Balkonger inkl 1 st Fransk som respektive bostadsrättshavare betalat via föreningen*
2016	Nödbelysning, brandsläckare och utrymningsskyltar installerade
2016	Ny frånluftsfläkt i tvättstuga,
2016	Avloppsrören i källarna är utbytta
2017	Omhändertagande av stormfällt träd på gården.
2017	Ny bärlina hissen 12:an
2017	Hygrostat monterad i 10:ans tvättstuga
2017	Nytt staket "vid Grekiska hörnan".
2017	Utökning från en till två grillar på gården. Båda målade.
2017	Ett stort antal växter och blommor har planterats i trädgården.
2017	Omfattande dränering pga fuktskada 12:ans källare och installation av dräneringspump utanför 12:ans dörr mot gården.
2017	Spolning av avlopp takterrasser och montering av silinsatser
2017	Snörasskydd för tak-kupolerna
2018	Sop-rummet har målats om

- 2018 OVK har genomförts vilket resulterade i att 12st frånluftsfläktar har bytts på taket samt nya ventiler i lägenheter
- 2018 Underhåll hissar
- 2018 Flera boende har bytt sina ytterdörrar till säkerhetsdörr, de stod själva för samtliga kostnader.

Brf Borätten14 är en solid förening med låg belåning. Avgiften har varit oförändrad sedan 1 juli, 2009. Avgiften är knappt 380 kr per kvadratmeter. För de som har balkong har en hyreshöjning gjorts from januari 2016: Extra avsättning till underhållsfonden, på årsbasis 1% av ett prisbasbelopp för balkong respektive 0,5% för franskbalkong.

Övrigt

Förhandling och nytt avtal med nya ägare till Restaurang Wollmar.
Trädgården har förbättrats ytterligare på ett fantastiskt vis.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 58. Under året har 2 medlemmar tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötseln har skötts av RJ Förvaltning samt av Styrelsen själva.

Ekonomi

Lån

Under året har föreningens lån amorterats med 25 000 kr. Den totala låneskulden uppgick per 2018-12-31 till 4 431 250kr. Föreningen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2019.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 661	2 587	2 601	2 514
Resultat efter fin. poster(tkr)	-8	-122	-745	-1
Soliditet (%)	91	90	91	85

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll, balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	1 188 170	-3 864 059	-122 450	51 872 781
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			59 865	-59 865		
Avsättning till balkongfond			14 560	-14 560		
Balanseras i ny räkning				-122 450	122 450	
Årets resultat					-8 376	-8 376
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	1 262 595	-4 060 933	-8 376	51 864 406

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-4 060 933
Årets resultat	<u>-8 376</u>
	-4 069 309

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	284 865
Avsättning till balkongfond	14 788
Uttag ur yttre fond	-132 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 236 962</u>
	-4 069 309

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 661 370	2 586 940
Övriga rörelseintäkter	3	5 277	500
Summa rörelseintäkter		2 666 647	2 587 440
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 114 761	-2 138 863
Övriga externa kostnader	5	-24 881	-23 675
Personalkostnader och arvoden	6	-113 418	-82 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 052	-371 134
Summa rörelsekostnader		-2 618 112	-2 616 322
Rörelseresultat		48 535	-28 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 959	-93 649
Summa finansiella poster		-56 911	-93 568
Resultat efter finansiella poster		-8 376	-122 450
Resultat före skatt		-8 376	-122 450
Årets resultat		-8 376	-122 450

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	54 791 707	55 119 199
Inventarier, maskiner och installationer	8	59 090	96 650
Summa materiella anläggningstillgångar		54 850 797	55 215 849
Summa anläggningstillgångar		54 850 797	55 215 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 958	-
Övriga fordringar		46 144	43 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 669	77 171
Summa kortfristiga fordringar		143 771	120 904
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 855 431	1 765 323
Summa kassa och bank		1 855 431	1 765 323
Summa omsättningstillgångar		1 999 202	1 886 227
SUMMA TILLGÅNGAR		56 849 999	57 102 076

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 671 120	54 671 120
Fond för yttre underhåll		1 233 611	1 173 746
Balkongfond		28 984	14 424
Summa avsättningar		-	-
Summa bundet eget kapital		55 933 715	55 859 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 060 933	-3 864 059
Årets resultat		-8 376	-122 450
Summa fritt eget kapital		-4 069 309	-3 986 509
Summa eget kapital		51 864 406	51 872 781
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 431 250	4 456 250
Summa långfristiga skulder		4 431 250	4 456 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		202 012	402 889
Skatteskulder		6 233	16 494
Övriga skulder		5 046	-360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		341 052	354 022
Summa kortfristiga skulder		554 343	773 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 849 999	57 102 076

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	107 år	(107 år)
Ombyggnad	107 år	(107 år)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 269 500	1 283 892
Hyror	1 227 849	1 144 367
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 391	3 136
Bredbandstillägg	134 808	138 588
Andrahandsuthyrningsavgift	20 822	16 957
	<u>2 661 370</u>	<u>2 586 940</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt	5 277	500
Summa	<u>5 277</u>	<u>500</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	38 394	40 563
Städning	84 482	81 986
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 250	28 209
Trädgårdsskötsel	15 197	19 520
Snöröjning	31 215	29 000
Sotning	-	24 800
Reparationer	176 293	101 614
El	119 504	108 670
Uppvärmning	751 972	736 723
Vatten	111 506	114 382
Sophämtning	80 529	79 587
Försäkringspremie	44 080	37 369
Självrisk	45 500	-
Fastighetsavgift bostäder	81 557	80 215
Fastighetsskatt lokaler	71 550	71 550
Övriga fastighetskostnader	16 789	33 975
Kabel-tv/Bredband/IT	193 847	193 827
Förvaltningsarvode ekonomi	99 065	96 501
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 231	2 425
Panter och överlåtelse	240	-
Juridiska åtgärder	1 150	21 850
Övriga externa tjänster	11 760	11 097
	<u>1 982 111</u>	<u>1 913 863</u>

Underhåll

Byggnad, pumpgröp & fläktar	132 650	225 000
	<u>132 650</u>	<u>225 000</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 114 761</u>	<u>2 138 863</u>
--	------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	3 631	3 300
Konsultarvode	4 250	4 250
Revisionsarvode	17 000	16 125
Summa	24 881	23 675

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	91 000	66 500
Sociala kostnader	22 418	16 150
	113 418	82 650

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	34 265 467	34 265 467
-Ombyggnad	6 516 295	6 516 295
-Mark	21 874 408	21 874 408
	62 656 170	62 656 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 536 971	-7 209 473
-Årets avskrivning enligt plan	-327 492	-327 498
	-7 864 463	-7 536 971
Redovisat värde vid årets slut	54 791 707	55 119 199

Taxeringsvärde

Byggnader	35 937 000	35 937 000
Mark	59 018 000	59 018 000
	94 955 000	94 955 000
Bostäder	87 800 000	87 800 000
Lokaler	7 155 000	7 155 000
	94 955 000	94 955 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	698 355	664 121
-Nyanskaffningar	-	34 234
	<u>698 355</u>	<u>698 355</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-601 705	-558 068
-Årets avskrivning enligt plan	-37 560	-43 637
	<u>-639 265</u>	<u>-601 705</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>59 090</u>	<u>96 650</u>

Not 9 Kassa och bank

SEB	474 927	474 927
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 380 504	1 290 396
Summa	<u>1 855 431</u>	<u>1 765 323</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2018-12-31	Skuldbelopp 2017-12-31
SEBO			-	2 231 250
SEBO			-	2 225 000
Stadshypotek	2021-04-30	0,85%	4 431 250	-
			<u>4 431 250</u>	<u>4 456 250</u>
Amortering kommande bokslutsperiod			50 000	25 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 292 000	20 292 000
Summa ställda säkerheter	20 292 000	20 292 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2019 - 05-13



Göran Östling



Urban Willows



Josefin Winell



Fanny Fernlöf



Magnus Jonsson

Min revisionsberättelse har
lämnats 2019-05-20.

Peter Nyström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Borätten 14, org. nr 716420-0581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 föreningens 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 skulle finnas. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet, som beror på misstag, 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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.

Revisorans 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 utförts enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 inriktar 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 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 2019-05-20

Peter Neveling
Auktoriserad revisor

