

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lobelian

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se not 9 Fond för yttre underhåll.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not 10 Skulder till kreditinstitut.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Åke Wilhelmsson	Ordförande
Stefan Anders Kenneth Berg	Ledamot
Sten Ulf Jakobsson	Ledamot

Lina Kristina Malm	Suppleant
Nils Håkan Persson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stefan Anders Kenneth Berg, Sten Ulf Jakobsson, Lina Kristina Malm, Nils Håkan Persson och Hans Åke Wilhelmsson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad Extern

KPMG

Valberedning

Lisa Karlsson
Olle Pettersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-20.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-05. Två extra stämmor med anledning av anpassning av stadgar till den nya bostadsrättslagen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Nacka Älta 35:326	2014	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

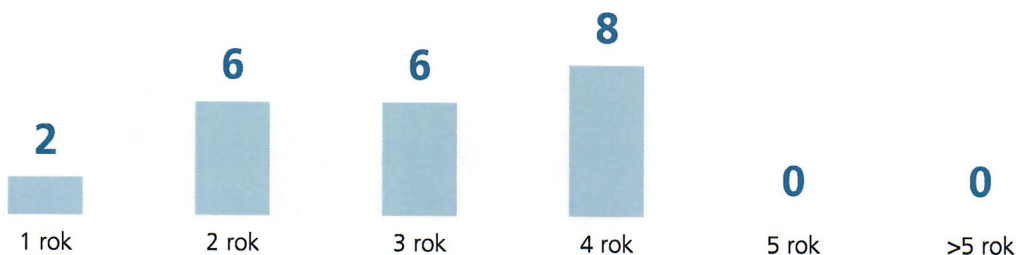
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 622 m², varav 1 622 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

[Handwritten signatures]

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	Aina's EcoCleaning AB
Kabel TV	TeliaSonera
El	Nacka Energi
Vatten	Nacka Vatten och Avfall
Sophämtning	Nacka Vatten och Avfall
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk Förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Snöröjning	Terranix AB
Trädgårdsskötsel	Plantera Med Mera i Stockholm

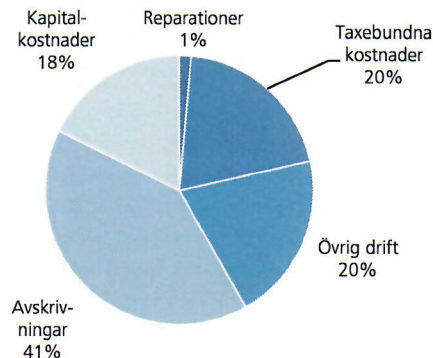
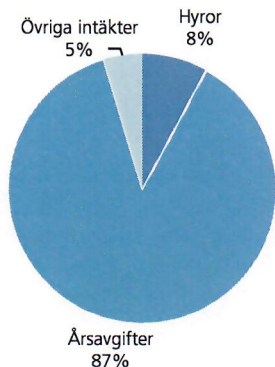
Föreningens ekonomi

Ett av föreningens lån hos Swedbank förföll i november. Ett nytt lån togs upp efter att en extra amortering på 1.000.000 kronor gjorts.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 079 795	830 998
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 368 787	1 336 069
Finansiella intäkter	0	4
	1 368 787	1 336 073
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	670 619	618 295
Finansiella kostnader	284 647	290 063
Minskning av långfristiga skulder	1 088 500	88 500
Minskning av kortfristiga skulder	3 211	90 418
	2 046 977	1 087 276
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	401 606	1 079 795
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-678 189	248 797

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brister från två års kontroll har under året åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	720	709	59
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 132	10 803	10 858	10 912
Elkostnad/m ² totalyta	136	149	127	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	47	33	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	175	179	157	16
Soliditet (%)	78	77	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-237	-223	-163	80
Nettoomsättning (tkr)	1 369	1 336	1 326	109

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 622 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 660 000	0	0	48 660 000
Upplåtelseavgifter	9 450 000	0	0	9 450 000
Fond för yttre underhåll	225 053	72 990	0	152 063
S:a bundet eget kapital	58 335 053	72 990	0	58 262 063
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-531 421	-72 990	-222 885	-235 546
Årets resultat	-237 078	-237 078	222 885	-222 885
S:a ansamlad förlust	-768 500	-310 068	0	-458 431
S:a eget kapital	57 566 553	-237 078	0	57 803 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-237 078
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-458 431
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 990
summa balanserat resultat	-768 499

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-768 499
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2018	2017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 368 787	1 335 659
		0	410
Summa rörelseintäkter		1 368 787	1 336 069

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	2018	2017
Övriga externa kostnader	Not 5	-610 409	-561 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-60 210	-56 555
		-650 600	-650 600
Summa rörelsekostnader		-1 321 219	-1 268 895

RÖRELSERESULTAT

47 569 **67 174**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 647	-290 063
Summa finansiella poster		-284 647	-290 059

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-237 078 **-222 885**

ÅRETS RESULTAT

-237 078 **-222 885**

[Handwritten signature]

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2018-12-31

2017-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7

73 748 200

74 398 800

Summa materiella anläggningstillgångar

73 748 200

74 398 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

73 748 200

74 398 800

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel

Not 8

388 290

866 480

Summa kortfristiga fordringar

388 290

866 480

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

13 315

213 315

Summa kassa och bank

13 315

213 315

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

401 606

1 079 795

SUMMA TILLGÅNGAR

74 149 805

75 478 595

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 110 000	58 110 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	225 053	152 063
Summa bundet eget kapital		58 335 053	58 262 063
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-531 421	-235 546
Årets resultat		-237 078	-222 885
Summa fritt eget kapital		-768 500	-458 431
SUMMA EGET KAPITAL		57 566 553	57 803 632
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	16 346 000	17 434 500
Summa långfristiga skulder		16 346 000	17 434 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	88 500	88 500
Leverantörsskulder		12 039	11 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	136 713	140 480
Summa kortfristiga skulder		237 252	240 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 149 805	75 478 595

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 196 234	1 167 033
Hyror parkering	40 423	40 509
Hyror carport	68 662	66 990
Kabel-TV intäkter	62 568	60 192
Överlåtelse/pantsättning	896	896
Öresutjämning	4	39
	1 368 787	1 335 659

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	410
	0	410

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 779	30 122
	Fastighetsskötsel beställning	2 886	4 671
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 875	34 875
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 763	0
	Snöröjning/sandning	26 625	27 875
	Städning entreprenad	37 699	37 668
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 364	0
	Hissbesiktning	2 563	2 488
	Gemensamma utrymmen	990	0
	Gård	2 185	2 296
	Förbrukningsmateriel	6 610	-13 695
		180 339	126 300
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 648	0
	Entré/trapphus	3 653	1 586
	Lås	0	1 151
	VVS	1 559	1 426
	Ventilation	10 132	9 280
	Elinstallationer	0	3 264
		22 992	16 707
	Taxebundna kostnader		
	El	221 167	241 729
	Vatten	75 882	76 658
	Sophämtning/renhållning	24 305	17 610
		321 354	335 997
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 132	20 344
	Kabel-TV	63 592	62 392
		85 724	82 736
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	610 409	561 740

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	198	438
	Revisionsarvode extern revisor	12 725	12 500
	Föreningskostnader	1 726	2 051
	Fritids- och trivselkostnader	2 054	249
	Förvaltningsarvode	28 370	27 557
	Förvaltningsarvoden övriga	5 916	5 949
	Administration	1 461	7 016
	Konsultarvode	5 375	0
	Tidningar facklitteratur	2 385	795
		60 210	56 555

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	650 600	650 600
		650 600	650 600

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 760 000	75 760 000
	Utgående anskaffningsvärde	75 760 000	75 760 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 361 200	-710 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-650 600	-650 600
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 011 800	-1 361 200
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 748 200	74 398 800
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 700 000	10 700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
		31 000 000	31 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 000 000	31 000 000
		31 000 000	31 000 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Klientmedel hos SBC	388 290	866 480
		388 290	866 480
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	152 063	79 073
	Reservering enligt stadgar	72 990	72 990
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	225 053	152 063
Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Swedbank 1,730 %	5 900 000	5 900 000
	Swedbank 1,086 %	4 900 000	5 900 000
	Swedbank 1,850 %	5 634 500	5 723 000
	Summa skulder till kreditinstitut	16 434 500	17 523 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-88 500	-88 500
		16 346 000	17 434 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 992 000 kr.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 700 000	17 700 000

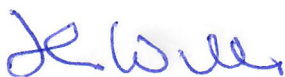
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	23 490	26 417
	Avgifter och hyror	113 223	114 063
		136 713	140 480

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året planeras en ny, uppdaterad och långsiktig underhållsplan att tas fram.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 8 / 4 2019



Hans Åke Wilhelmsson
Ordförande

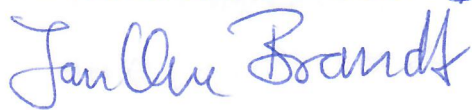


Stefan Anders Kenneth Berg
Ledamot



Sten Ulf Jakobsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 5 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lobelian, org. nr 769626-8932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 för 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lobelian för år 2018 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 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 1 maj 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor