

Årsredovisning för

Brf Kv Apelsinen

769617-1912

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen (769617-1912) 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 2007-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-11. Föreningens nuvarande stadgar antogs vid årsstämman 2018-05-07.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 i Stockholms kommun, på adresserna Mockasinvägen 2-28. Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen byggdes år 1970. Marken innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2020-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
151	lägenheter, bostadsrätt
17	lägenheter, hyresrätt

Antal rum och kök	Storlek kvadratmeter	Antalet
1	22,9	1
1	28,2	1
1	30,5	1
2	48	9
2	65	35
3	87	7
3	88	78
3	92	1
4	92	1
4	104	33
5	97	1

Brf Kvarteret Apelsinen förvaltar, genom Skohornets samfällighetsförening, parkeringsplatser i området. Föreningen förfogar över 134 parkeringsplatser att hyra ut till sina medlemmar och hyresgäster. Av 134 platser är 13 st. i kallgarage och 13 st. i varmgarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-07. På stämman deltog 43 medlemmar samt 4 medlemmar via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Henrik Almlöf	Ordförande
Sofia Honungsmåne	Ledamot
Eva Karjalainen	Ledamot
Peter Honungsmåne	Ledamot
Claudia Giusti	Ledamot
Helena Andersson	Suppleant

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa har styrelsen haft ett 20-tal arbetsmöten.

Vid årsstämman 2018-05-07 valdes KPMG AB som revisionsbyrå. Efter årsstämman meddelade KPMG AB att man invände sig mot valet av dem som föreningens revisionsbyrå då de inte ansåg sig tillfrågade i förväg. Därmed avslutade KPMG AB sitt uppdrag åt föreningen.

Vid extrastämman valdes Katarina Nyberg, HQV Stockholm AB till revisor för föreningen och Ingrid Svedin HQV Stockholm AB till revisorssuppleant.

Valberedningen har utgjorts av Mikael Heidenreich, Kristoffer Löfblad samt Patrik Grandez.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Återställning av avställningsplatsen utanför Mockasinvägen 2. Hantering av större vattenskada i lägenhet. Hantering av vattenskada i källarutrymme. Utbyte av låscylindrar. Spolning av avloppsstammar i samtliga byggnader.
2017	Färdigställt pågående radonsanering samt återställande av lägenhet, cyklonbyte i sopsugen, anslutit tre lägenheter till fibernätet, underhåll av undercentraler, skadedjursinsatser.
2016	Byte av samtliga badrumsfönster, färdigställande av gårdsrenoveringarna. Installerat 2 nya APTUS-läsare.
2015	Gårdsrenoveringar, asfaltering, införskaffat nya badrumsfönster, installerat duschutrymme i de befintliga tvättstugorna.
2014	Nya portar, skärmtak samt kodlås. Underhåll av undercentraler. Renoverat tvättstugor. Renoverat gårdar. Radonsaneringsåtgärder. Fasadunderhåll.
2013	Radonsanering.
2012	Bytt källardörrar.
2011	Utplacering av återvinningskärl.
2010	Målning av trapphus.

Avgifterna höjdes från och med 2018-01-01 med 1,5 procent.

Under 2019 planerar föreningen 1,5 procents avgiftshöjning, enligt tidigare beslut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samfälligheten Skohornet GA:1 - Gator, parkeringar och brunnar

Beslut om garagerenovering har fattats av samfälligheten, och entreprenör för arbetet har valts. Samtliga parkeringsplatser i garaget har sagts upp i enlighet med juridiska regler. Garagerenoveringen planeras att påbörjas under kvartal två 2019, och pågå i minst sex månader. De boende vars parkeringsplats i garaget har sagts upp inför renoveringen, har förtur till parkeringsplats i garaget efter renoveringen.

Ekonomi

Under året har styrelsen omförhandlat ett av föreningens lån och lagt om det från SBAB till Handelsbanken då vi fick bättre villkor av dem. Den nya räntan på det lånet är 1,49%. Lånet är bundet i 5 år.

Avtal

Vi har ingått avtal med Fastighetsägarna gällande fastighetsförvaltning.
Vi har bytt leverantör av vår fastighetsskötsel från Växthuset till Fastighetsägarna.
Vi har ingått avtal med AM Mark & Sten gällande tömning av papperskorgar i vår förening.

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 221 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service AB.

Fastighetsskötseln har fram till 2018-06-30 utförts av Växthuset, därefter av Fastighetsägarna Service AB

HA

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	9 284	9 206	9 129	8 984
Resultat efter fin. poster (tkr)	-420	-276	-3013	-3074
Soliditet (%)	60	60	57	59

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	85 327 512	14 771 678	471 493	-10 346 073	-275 563	89 949 047
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			575 300	-575 300		
Balanseras i ny räkning				-275 563	275 563	
Årets resultat					-419 714	-419 714
Belopp vid årets utgång	85 327 512	14 771 678	1 046 793	-11 196 936	-419 714	89 529 333

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Dispositionsfond	-
Balanserat resultat	-11 196 936
Årets resultat	-419 714
Totalt	-11 616 650
Avsättning yttre fond	575 370
Uttag ur yttre fond	-267 000
Balanseras i ny räkning	-11 925 020
Summa	-11 616 650

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

CHA

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	9 284 424	9 205 645
Övriga rörelseintäkter		11 024	-
Summa rörelseintäkter		9 295 448	9 205 645
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 958 639	-6 382 079
Övriga externa kostnader	4	-35 346	-93 452
Personalkostnader och arvoden	5	-259 437	-229 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 657 761	-1 654 531
Summa rörelsekostnader		-8 911 183	-8 359 262
Rörelseresultat		384 265	846 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166	492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 145	-1 122 438
Summa finansiella poster		-803 979	-1 121 946
Resultat efter finansiella poster		-419 714	-275 563
Resultat före skatt		-419 714	-275 563
Årets resultat		-419 714	-275 563

HA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	140 715 562	142 240 018
Inventarier, maskiner och installationer	7	345 225	468 835
Summa materiella anläggningstillgångar		141 060 787	142 708 853
Summa anläggningstillgångar		141 060 787	142 708 853
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 922	10 000
Övriga fordringar		6 634	3 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		445 046	261 775
Summa kortfristiga fordringar		460 602	275 183
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		7 578 709	6 856 298
Summa kassa och bank		7 578 709	6 856 298
Summa omsättningstillgångar		8 039 311	7 131 481
SUMMA TILLGÅNGAR		149 100 098	149 840 334

HA

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		100 099 190	100 099 190
Fond för yttre underhåll		1 046 793	471 493
Summa bundet eget kapital		<u>101 145 983</u>	<u>100 570 683</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 196 936	-10 346 073
Årets resultat		-419 714	-275 563
Summa fritt eget kapital		<u>-11 616 650</u>	<u>-10 621 636</u>
Summa eget kapital		<u>89 529 333</u>	<u>89 949 047</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	57 613 003	57 733 033
Summa långfristiga skulder		<u>57 613 003</u>	<u>57 733 033</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		120 000	248 505
Leverantörsskulder		450 890	326 536
Skatteskulder		13 756	25 248
Övriga skulder		1 300	1 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 371 816	1 556 605
Summa kortfristiga skulder		<u>1 957 762</u>	<u>2 158 254</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>149 100 098</u>	<u>149 840 334</u>

HA

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	1,0	(1,0)
Miljöstationer	10,0	(10,0)
Branddörrar	6,5	(6,5)
Skårmtak	5,0	(5,0)
Maskiner	20,0	(20,0)
Installationer	10,0	(10,0)
Dator	33,33	(0)

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.

HA

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Arsavgifter	7 459 299	7 340 018
Hyror	1 805 095	1 842 164
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 797	23 255
Övriga hyresintäkter	233	208
	9 284 424	9 205 645

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	269 705	206 693
Städning	305 470	173 335
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 639	4 995
Trädgårdsskötsel, utemiljö	292 382	209 352
Snöröjning	227 081	172 969
Reparationer	492 089	558 169
El	221 087	193 123
Uppvärmning	1 859 346	1 845 156
Vatten	432 982	402 744
Sopsug	274 240	340 197
Försäkringspremie	254 738	246 181
Självrisk	45 500	-
Samfällighetsavgift	265 099	-
Tomträttsavgäld	767 001	767 000
Fastighetsavgift bostäder	224 616	220 920
Fastighetsskatt lokaler	27 900	27 900
Övriga fastighetskostnader	77 473	202 107
Kabel-tv/Bredband/IT	114 921	113 685
Förvaltningsarvode ekonomi	190 152	224 424
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 647	750
Panter och överlåtelser	15 193	28 694
Förvaltningsarvode teknik	173 959	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	14 156	-
Juridiska åtgärder	116 380	6 252
Övriga externa tjänster	16 729	21 854
	6 690 485	5 966 500
Underhåll		
VA/Sanitet, stamrensning	131 036	-
Byggnad, Radonsanering	-	237 913
Balkonger	-	177 666
Mark	137 118	-
	6 958 639	6 382 079
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 958 639	6 382 079

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	5 596	8 802
Konsultarvode	7 750	59 650
Revisionarvode	22 000	25 000
Summa	35 346	93 452

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	181 800	179 200
Övrigt arvode (valberedning & tvättstugevärdar)	17 755	-
Sociala kostnader	59 882	50 000
	259 437	229 200

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	148 690 831	148 690 831
-Ombyggnad	315 975	315 975
	149 006 806	149 006 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 766 788	-5 242 332
-Årets avskrivning enligt plan	-1 524 456	-1 524 456
	-8 291 244	-6 766 788
Redovisat värde vid årets slut	140 715 562	142 240 018
Taxeringsvärde		
Byggnader	118 463 000	118 463 000
Mark	73 327 000	73 327 000
	191 790 000	191 790 000
Bostäder	189 000 000	189 000 000
Lokaler	2 790 000	2 790 000
	191 790 000	191 790 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	939 044	785 827
-Nyanskaffningar	9 695	153 217
	948 739	939 044
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-470 209	-340 134
-Årets avskrivning enligt plan	-133 305	-130 075
	-603 514	-470 209
Redovisat värde vid årets slut	345 225	468 835

Not 8 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	7 578 709	6 856 298
Summa	7 578 709	6 856 298

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	2023-12-30	1,49%	19 797 867	19 926 402
Stadshypotek AB	2021-12-01	1,15%	17 929 136	17 929 136
Stadshypotek AB	2022-09-01	1,54%	20 006 000	20 126 000
			57 733 003	57 981 538
Kortfristig del			-120 000	-248 505
			57 613 003	57 733 033

NA

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar		
	<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-


Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat


HA

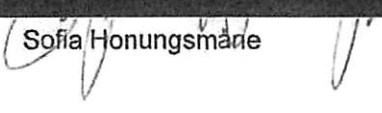
Underskrifter


Stockholm 2019-04-10


Eva Karjalainen



Peter Honungsmåre


Henrik Almlöf


Sofia Honungsmåre


Claudia Giusti Ferreira

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-23


Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kv Apelsinen
Org.nr 769617-1912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kv Apelsinen för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-04-25 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kv Apelsinen för räkenskapsåret 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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.

Stockholm 2019-04-23


Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor