allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Alviks Torn

769624-7795

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Alviks Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och bildades 2012-04-30. Registrering hos Bolagsverket skedde 2012-05-15.

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

Föreningens stadgar
Stadgarna registrerades första gången 2012-05-15. Härefter har stadgeändringar gjorts och senaste registrering skedde hos Bolagsverket 2018-12-12.

Föreningens fastighet
Föreningen tecknade 2012-12-20 köpekontrakt för fastigheten Racketen 11 i Stockholms kommun och registrerades som lagfaren ägare hos Lantmäteriet 2013-07-02.

För uppförande av två bostadshus på fastigheten tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Peab Bostad AB. Bostadshusen omfattar 151 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt. Den totala boarean uppgår till 13 632 kvm och lokalarean omfattar 1 019 kvm. Samtliga lägenheter är tecknade med upplåtelseavtal. Inflyttning skedde under perioden oktober 2014 till september 2015.

Föreningen disponerar 153 garageplatser dels på egen fastighet dels genom servitutsavtal på grannfastigheten Racketen 10.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
31 st 2 rum och kök
63 st 3 rum och kök
37 st 4 rum och kök
12 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningens fastighet har del i två gemensamhetsanläggningar. Den ena (Ga:3) omfattar del av kvartersgata väster om fastigheten och den andra (Ga:4) del av väg öster om fastigheten.

Servitut
Ett antal avtals- och officialservitut finns till såväl förmån som belastning för föreningens fastighet.

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt
Enligt gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet uppgår till 347 600 000 kr, varav mark 103 600 000 kr och byggnad 244 000 000 kr. Värdeåret är 2015.

Ekonomisk förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen sköts enligt avtal av Fastum UBC Förvaltning AB. Avtalet löper fram till utgången av 2019.

Teknisk förvaltning
Sedan 2018-03-01 omhänderhar HSB Stockholm Ek. för. den tekniska förvaltningen. Avtalet är 1-årigt och förlängs årsvis såvida inte uppsägning sker senast tre månader före kontraktstidens utgång.

Ekonomisk plan
Den ekonomiska planen upprättades 2014-06-12 och registrerades hos Bolagsverket 2014-07-14.

Antal anställda
Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften för 2018 har uppgått till 594 kr/kvm boarea.

Fr o m 2018 debiteras förbrukning av kall- och varmvatten individuellt per lägenhet. Årsavgiften för 2018 kunde därför sänkas med 16:80 kr/kvm boarea.

Under 2019 höjs fr o m 2:a kvartalet årsavgiften med 5,3% till 625 kr/kvm boarea. Orsaken härför är ökade driftkostnader.

(Årsavgiften/kvm boarea beräknas som föreningens totala årsavgifter/föreningens totala kvm boarea)

Avsättning till yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs årligen med ett belopp om minst 30:- kr/kvm boarea, vilket motsvarar minst 409 tkr/år.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Det 3-åriga lånet hos Swedbank löstes i november 2018 genom upptagande av ett nytt lån hos Nordea på 37 mkr. I samband härmed gjordes en extra amortering på ca 2,4 mkr.

Det nya lånet hos Nordea löper på 4 år och har ett räntetak. Det innebär att räntan följer 3 månaders STIBOR +0,89% och att maximal räntesats uppgår till 1,89%.

Lånet hos Nordea med 1,5 års löptid omsätts i april 2019.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-15 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kristina Ekstrand	Ordförande
	Gun Norrefalk	Ekonomi
	Eva Reumark	Sekreterare
	Hannes Schmied	Drift
	Hans Lindén	
Suppleanter	Håkan Brood	
	Ulf Sandahl	
	Britt Törnstrand	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna. Under året har styrelsen haft 16 protokollförda möten inklusive konstituerande styrelsemöte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisor
Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Carlos Esterling som huvudansvarig.

Valberedning

Göran Reumark	sammankallande
Helene Breidne-Rickeby	
Klas Holmgren	
Kajsa Palmskog	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

De brister som noterades vid garantibesiktningen (2-årsbesiktningen) i juni 2017 i form av besiktningsanmärkningar har inte avhjälpts i den takt som kunde förväntas under 2017 och 2018. Föreningens styrelse och representanter för Peab Bostad har löpande haft kontakter och möten sedan garantibesiktningen för att leveransåtagandena enligt totalentreprenadkontraktet skall bli uppfyllda. Vid utgången av 2018 kvarstår fortfarande brister varav några bedöms vara väsentliga för föreningen.

Förutom löpande förvaltningsfrågor fokuserar styrelsen fortsatt på uppföljning och kontroll av Peab Bostads leveransåtaganden enligt totalentreprenadkontraktet samt att skapa förutsättningar för en tekniskt säker drift och en god driftekonomi för föreningens två byggnader. Kompletterande servicekontrakt har tecknats.

Styrelsen har vid flera tillfällen under året besiktigat föreningens byggnader och inventerat övriga tillgångar. Några iakttagelser av särskild betydelse har inte gjorts.

Under året har en av hyresgästerna i butikslokalerna efter en konkurs avflyttat och två nya har tillkommit. En hyresgäst har bytt från en mindre till en större lokal. I samband med dessa förändringar har föreningen fått göra vissa hyresgästanpassningar av berörda lokaler. Bortfall av hyresintäkter har uppstått för viss del av året. Samtliga butikslokaler är fr o m mitten av juli uthyrda.

I slutet av augusti uppstod i en av butikslokalerna en brand som bl a resulterade i omfattande rök- och vattenskador. Sanering påbörjades omgående och därefter har återuppbyggnad skett av lokalen till ursprungligt skick. Fr o m april 2019 har hyresgästen åter kunnat fortsätta sin verksamhet i lokalen. De kostnader som föreningen fått vidkännas liksom hyresbortfallet har i allt väsentligt täckts av försäkringar.

Det beslut som ordinarie föreningsstämma 2017 fattade om att tillåta inglasning av balkonger i det s k låghuset godkändes av Hyresnämnden i maj 2018. Hyresnämndens beslut överklagades dock och i oktober 2018 fastställde Svea Hovrätt Hyresnämndens beslut. Inglasningen påbörjades i december 2018 och fortsätter under 2019. Inglasning är frivillig och bekostas ej av föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 238 (240) medlemmar. Under året har 19 (12) överlåtelser ägt rum. 8 (11) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	12 207	12 105	10 756	878
Resultat efter finansiella poster	-296	258	-32	175
Soliditet (%)	87,2	86,8	86,1	84,4
Balansomslutning	868 907	872 961	879 721	897 896
Kassalikviditet (%)	169,3	134,0	226,3	121,8
Fastighetslån/kvm (kr)	7 918	8 136	8 741	8 770
Årsavgifter/kvm (kr)	594	610	610	610

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning
Summan av alla tillgångar i balansräkningen.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta i föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta i föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	496 204 987	261 382 013	408 960	-265 306	258 117	**757 988 771**
Disposition av föregående års resultat:			408 960	-446 743	37 783	**0**
Årets resultat					-295 900	**-295 900**
Belopp vid årets utgång	**496 204 987**	**261 382 013**	**817 920**	**-712 049**	**0**	**757 692 871**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-416 150
årets förlust	-295 900
	-712 050

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	408 960
i ny räkning överföres	-1 121 010
	-712 050

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 206 903	12 105 149
Övriga rörelseintäkter		223 082	337 355
Summa rörelseintäkter		**12 429 984**	**12 442 504**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 431 703	-5 046 462
Övriga externa kostnader	4	-680 041	-570 888
Personalkostnader	5	-284 904	-229 361
Avskrivningar	6, 7	-4 749 353	-4 637 686
Summa rörelsekostnader		**-11 146 000**	**-10 484 398**
Rörelseresultat		**1 283 984**	**1 958 107**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 579 964	-1 699 990
Summa finansiella poster		**-1 579 884**	**-1 699 990**
Resultat efter finansiella poster		**-295 900**	**258 117**
Årets resultat		**-295 900**	**258 117**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	862 139 594	866 553 947
Summa materiella anläggningstillgångar		**862 139 594**	**866 553 947**
Summa anläggningstillgångar		**862 139 594**	**866 553 947**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 550	2 288
Övriga fordringar	8	4 641 098	4 914 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	816 160	496 672
Summa kortfristiga fordringar		**5 470 807**	**5 413 670**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 296 358	992 977
Summa kassa och bank		**1 296 358**	**992 977**
Summa omsättningstillgångar		**6 767 166**	**6 406 647**
SUMMA TILLGÅNGAR		**868 906 760**	**872 960 594**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		757 587 000	757 587 000
Fond för yttre underhåll		817 920	408 960
Summa bundet eget kapital		**758 404 920**	**757 995 960**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-416 150	-265 306
Årets resultat		-295 900	258 117
Summa fritt eget kapital		**-712 049**	**-7 190**
Summa eget kapital		**757 692 871**	**757 988 770**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	107 216 520	110 190 224
Summa långfristiga skulder		**107 216 520**	**110 190 224**
Kortfristiga skulder			
Kortfrisitga skulder till kreditinstitut	10	718 592	718 592
Diverse kortfristiga skulder		800	54 875
Leverantörsskulder		1 525 212	2 056 968
Skatteskulder		186 000	372 000
Övriga skulder		128 381	118 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 438 384	1 460 226
Summa kortfristiga skulder		**3 997 369**	**4 781 600**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**868 906 760**	**872 960 594**

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-295 900	258 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 749 353	4 637 686
Förändring skatteskuld/fordran		-186 000	-1 022 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**4 267 453**	**3 873 803**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-11 262	195 455
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 612 691	1 899 521
Förändring av leverantörsskulder		-531 756	1 881 147
Förändring av kortfristiga skulder		-66 343	154 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 045 401**	**8 004 690**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-335 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-335 000**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 973 704	-8 031 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 973 704**	**-8 031 620**
Årets kassaflöde		**-1 263 303**	**-26 930**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 779 447	5 806 377
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**4 516 144**	**5 779 447**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fordringar, skulder och avsättningar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond
Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boarea och år. Överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod. Marken är inte föremål för avskrivning..

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år

Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	**2017**
Årsavgifter	8 094 340	8 322 217
Hyror lokaler	1 824 326	1 811 689
P-plats och garage	1 312 473	1 220 665
Debiterad fastighetsskatt	179 697	165 540
Vattenavgifter	226 511	0
Elavgifter	539 800	544 020
Renhållning mm lokaler	12 970	13 061
Andrahandsuthyrning	16 786	27 956
	12 206 903	**12 105 148**

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	206 516	150 841
Trädgårdsskötsel	76 057	82 251
Städkostnader	192 106	214 531
Hyra av entrémattor	22 086	21 830
Snöröjning/sandning	119 571	100 495
Serviceavtal	72 247	0
Hisservice/besiktning	35 707	26 074
Besiktningskostnader	1 914	0
Samfällighetsavgifter	4 500	18 000
Reparationer	179 282	85 938
Trädgård och utemiljö	44 358	0
Planerat underhåll	138 937	114 265
Underhåll ventilation	62 868	148 578
Underhåll gemensamma utrymmen	0	8 800
OVK-besiktning	0	25 500
Fastighetsel	1 224 011	1 032 456
Uppvärmning	949 188	892 573
Vatten och avlopp	210 055	189 968
Avfallshantering	160 687	152 658
Bevakningskostnader	67 255	79 117
Försäkringskostnader	82 272	74 458
Självrisker	9 100	0
Bredband och telefoni	415 636	423 729
Hyra för garage	1 126 806	1 170 000
Förbrukningsinventarier/material	30 542	34 399
	5 431 701	**5 046 461**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	186 000	186 000
Hemsida	8 170	2 019
Kundförluster	174 507	34 374
Föreningsgemensamma kostnader	35 754	20 896
Revisionsarvode	42 648	29 544
Ekonomisk förvaltning	101 746	148 947
Bankkostnader	1 114	3 764
Juridisk konsultation	12 333	15 000
Medlems-/föreningsavgifter	4 971	14 582
Övriga poster	112 798	115 762
	680 041	**570 888**

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	226 500	176 700
Arvode valberedning	10 000	7 200
Sociala avgifter	48 404	45 461
	284 904	**229 361**

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	556 213 000	556 213 000
Nyanskaffningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**556 213 000**	**556 213 000**
Ingående avskrivningar	-9 659 053	-5 021 367
Årets avskrivningar	-4 637 686	-4 637 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 296 739**	**-9 659 053**
Ingående värde mark	320 000 000	320 000 000
Utgående värde mark	**320 000 000**	**320 000 000**
Utgående redovisat värde	**861 916 261**	**866 553 947**
Taxeringsvärden byggnader	244 000 000	244 000 000
Taxeringsvärden mark	103 600 000	103 600 000
	347 600 000	**347 600 000**
Taxeringsvärde bostäder	329 000 000	329 000 000
Taxeringsvärde lokaler	18 600 000	18 600 000
	347 600 000	**347 600 000**

Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	335 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**335 000**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-111 667	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-111 667**	**0**
Utgående redovisat värde	**223 333**	**0**

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	172	0
Avräkningskonto förvaltare	3 219 786	4 786 470
Momsfordran	290 298	122 240
Övriga fordringar	1 130 842	6 000
	4 641 098	**4 914 710**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	64 999	60 605
El & vatten aug-dec	327 841	231 538
Securitas bevakning	23 191	14 184
Telia bredband	34 372	30 922
JM garagehyra	280 800	114 401
BRF Net hemsida	4 880	6 730
Ragnsells avfallshantering	7 974	7 615
Fastum ekonomisk förvaltning	31 438	30 677
Bostadsrätterna	8 700	0
HSB fastighetsskötsel	19 349	0
Tingvalla mark snöjour	4 110	0
Eurotech AB serviceavtal	8 506	0
	816 160	**496 672**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek AB	0,62 *	2019-04-29	31 680 000	32 000 000
Nordea Hypotek AB	0,47 *	2022-11-23	37 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,1	2020-11-25	39 255 112	39 454 408
Swedbank Hypotek AB			0	39 454 408
Avgår kortfristig del			-718 592	-718 592
			107 216 520	**110 190 224**

*) Beräknad genomsnittlig ränta under året

Förfaller inom 1 år:	31 680 000
Förefaller inom 2-5 år:	107 216 520

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	33 042	16 669
Arvode styrelse och valberedning	143 100	143 100
Sociala avgifter	44 962	44 962
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	133 124	117 407
Fjärrvärme	148 248	130 767
Serviceavgift	0	37 000
Snöröjning	4 882	0
Reparationer	63 205	0
Övriga poster	0	6 188
Förutbetalda avgifter och hyror	837 821	934 133
	1 438 384	**1 460 226**

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	119 559 000	119 559 000
	119 559 000	**119 559 000**

Stockholm den 8/4 2019.

Kristina Ekstrand
Ordförande

Hans Lindén

Gun Norrefalk

Eva Reumark

Hannes Schmied

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 april 2019
Ernst & Young

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alviks Torn, org.nr 769624-7795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alviks Torn för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

allabrf.se

EY
Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Alviks Torn för år 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2019

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited