allabrf.se

MBF
MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING



Årsredovisning med bilagor för

Brf KIKAREN 10

2018

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen
KIKAREN 10

Stockholm 2019-04-29

ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen KIKAREN 10

Tid: Måndagen den 20 maj 2019, kl. 18:00
Lokal: Lilla Adolf Fredriks skola, Fritids Mittgården, Västmannag.29

Dagordning (§19):

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Kikaren 10
Org nr 769604-6411

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- tilläggsupplysningar 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

pro.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Maria Oygun	Ordförande	2019
Ann Hjelmeland	Ledamot	2019
Mats Gadestam	Ledamot	2020
Linnea Karlsson	Suppleant	2019
Michael Fogelberg	Suppleant	2019 (avgått)

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

På ordinarie föreningsstämma togs det andra beslutet, av två på varandra följande stämmor, om att anta nya stadgar.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Marianne Plantz och Victor Millqvist.

Föreningsstämman reserverade 23 000 kr i arvode till styrelsen samt 4 000 kr avseende restaurangbesök. Styrelse beslutar själv om fördelning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Kikaren 10, Stockholm, bebyggd med:
Gatuhus: 5 våningar, vind, källare. Två lokaler och ett garage, i bottenvåningen, i övrigt bostäder. Vinden är upplåten, dels som bostad, dels som ateljé. I källaren finns förråd till samtliga lägenheter i gatuhuset. Garaget är upplåtet tillsammans med en lägenhet.
Gårdshus: 4 våningar, vind och källare, innehållande enbart bostäder. Vinden utnyttjas till förråd. Källaren är outnyttjad.

1 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök
7 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Nybyggnadsår 1889, värdeår 1960.
Fjärrvärme.
22 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet och lokalerna hyrs ut.
Total boyta 1 960 m², lokalyta 220 m², garageyta 18 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med Fastighetsägarna avseende lokalvård, med Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel och med NP Gruppen AB
avseende snöröjning. Service och underhåll av fjärrvärmeanläggningen ombesörjs av Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2019.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Med anledning av att föreningen upprättar årsredovisningen enligt K3 för första gången har föreningens anskaffningsvärde för byggnad fördelats på väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden.

Under året har besiktning av fastigheternas elinstallation i gatu- och gårdshuskällaren gjorts och resulterat i nyinstallation av kablar och övrig installation.

Beslut togs 2017 om att införa systematiskt brandskyddsarbete och har under 2018 resulterat i fyra kontroller samt en del produktinköp och installationer enligt rekommendation från Fastighetsägarna.

Spolning av stammar har gjorts under året i enlighet med underhållsplan och tidigare besiktning. Nästa spolning är planerad till 2021.

Under året har föreningen investerat i ny maskinpark i tvättstugan som färdigställts under 2019.

I slutet av året har besiktning av rör i källaren utförts och resultatet blev att föreningen behöver åtgärda detta under 2019. Insatsen är planerad till sommaren 2019.

Avseende frågan om exploatering av gårdsvinden har Fastighetsägarna tagit fram ett beslutsunderlag till styrelsen som presenterades på informationsmöte i november. Styrelsen har även tagit fram ett indikativt erbjudande till medlemmarna som bor högst upp i gårdshuset.

På samma informationsmöte presenterades ett förslag för de gemensamma utrymmena, soprummet, den tomma lokalen i gathuset och gården.

Styrelsen, tillsammans med Fastighetsägarna, presenterade även ett underlag för införande av säkerhetsdörrar på samma informationsmöte.

För samtliga tre frågor ovan har arbete fortsatt under 2019.

Beslut om att införa Boappa som hemsida och app har fattats.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

allabrf.se

Flerårsöversikt

		2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	kr	1 340 173	1 378 466	1 365 030	1 363 811
Resultat efter finansiella poster	kr	-284 931	-104 415	73 942	181 745
Soliditet	%	91	92	92	92
Likviditet	%	260	454	412	513
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	463	463	462	462
Låneskuld per totala kvm	kr	910	910	929	929
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	152	150	155	146

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	22 388 836	6 348 753	361 889	-3 816 647	-104 415
Reservering till yttre fond			181 400	-181 400	
Ianspråktagande av yttre fond			-53 606	53 606	
Balansering av föregående års resultat				-104 415	104 415
Årets resultat					-284 931
Belopp vid årets utgång	22 388 836	6 348 753	489 683	-4 048 856	-284 931

allabrf.se

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 048 856
Årets resultat	-284 931
	-4 333 787

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	181 400
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-26 306
I ny räkning balanseras	-4 488 881
	-4 333 787

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-284 931
Dispositioner	-155 094
Årets resultat efter dispositioner	-440 025

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	644 777

mo.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 340 173	1 378 466
Summa rörelseintäkter		**1 340 173**	**1 378 466**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-945 581	-797 334
Periodiskt underhåll	5	-26 306	-53 606
Övriga externa kostnader	6	-179 753	-334 487
Arvoden och personalkostnader	7	-30 226	-30 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-407 469	-230 561
Summa rörelsekostnader		**-1 589 335**	**-1 446 215**
Rörelseresultat		***-249 162***	***-67 749***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 543	3 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 312	-40 271
Summa finansiella poster		**-35 769**	**-36 666**
Resultat efter finansiella poster		***-284 931***	***-104 415***
Årets resultat		***-284 931***	***-104 415***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-284 931	-104 415
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	26 306	53 606
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-181 400	-181 400
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-440 025**	**-232 209**

pro.

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	25 836 968	25 983 875
Inventarier, verktyg och installationer	10	124 768	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*25 961 736*	*25 983 875*
Summa anläggningstillgångar		**25 961 736**	**25 983 875**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	7 518	6 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 925	80 619
Klientmedel i SHB		1 316 510	1 349 226
Summa kortfristiga fordringar		*1 419 953*	*1 436 297*
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	94 769	96 019
Summa kassa och bank		*94 769*	*96 019*
Summa omsättningstillgångar		**1 514 722**	**1 532 316**
Summa tillgångar		**27 476 458**	**27 516 191**

pro.

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		22 388 836	22 388 836
Upplåtelseavgifter		6 348 753	6 348 753
Fond för yttre underhåll		489 683	361 889
Summa bundet eget kapital		*29 227 272*	*29 099 478*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 048 856	-3 816 647
Årets resultat		-284 931	-104 415
Summa fritt eget kapital		*-4 333 787*	*-3 921 062*
Summa eget kapital		**24 893 485**	**25 178 416**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		**2 000 000**	**2 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		137 250	64 098
Skatteskulder		4 384	8 575
Övriga skulder	15	3 441	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		437 898	265 102
Summa kortfristiga skulder		**582 973**	**337 775**
Summa eget kapital och skulder		**27 476 458**	**27 516 191**

10.

allabrf.se

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-249 162	-67 749
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	407 469	230 561
Erhållen ränta/utdelning	4 543	3 605
Erlagd ränta	-40 312	-40 271
	122 538	**126 146**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-16 372	-16 977
Ökning/minskning leverantörsskulder	73 152	8 664
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	172 046	-13 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**351 364**	**104 100**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-385 330	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-385 330**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**
Årets kassaflöde	**-33 966**	**104 100**
Likvida medel vid årets början	**1 445 245**	**1 341 145**
Likvida medel vid årets slut	**1 411 279**	**1 445 245**

no.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2018 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3,88 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny Hemsida från Boappa införs from 1 april 2019. Befintlig hemsida kommer att avvecklas.

Avtalet med Stockholm Stad för Fritidsverksamheten har sagts upp för omförhandling. Det mindre förrådet som Stockholm Stad hyr åt Fritidsverksamheten är uppsagt för eventuell ombildning till bostadsrätt. Båda uppsägningarna hanteras av Jurideko som styrelsen använder för att rådgöra med när det gäller fastighetsjuridik.

Gällande försäljning av gårdhusets vind, har medlemmar på 4 tr erhållit ett indikativt erbjudande om ett köp av utrymmet.

Efter besiktning av fastighetens rör i källaren har brister i rörens skick uppmärksammats. Arbete har beställts för att få detta åtgärdat.

allabrf.se

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	886 116	878 021
Hyror lokaler	390 640	385 372
Hyror bostäder	70 041	69 216
Kabel-TV avgifter	864	864
Övriga hyrestillägg (fastighetsskatt lokal)	43 008	43 008
Övriga intäkter	0	14 700
Brutto	1 390 669	1 391 181
Hyresförluster vakanser lokaler	-44 100	-12 715
Övriga vakanser hyresförluster (fastighetsskatt lokal)	-6 396	0
Summa nettoomsättning	**1 340 173**	**1 378 466**

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	143 377	108 804
Reparationer, löpande underhåll	101 881	89 343
Elavgifter	40 754	37 172
Uppvärmning	334 945	330 000
Vatten och avlopp	47 924	44 459
Renhållning	75 881	34 031
Försäkringar	48 732	43 597
Kabel-TV/Internet	6 790	6 683
Övriga fastighetskostnader	70 846	31 084
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 451	72 160
Summa driftskostnader	**945 581**	**797 333**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Stamrensning	26 306	0
Tvättutrustning	0	53 606
Summa periodiskt underhåll	**26 306**	**53 606**

allabrf.se

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Förbrukningsinventarier	0	1 740
Kommunikation	7 766	5 531
Porto	439	28
Revision	11 900	11 500
Föreningsmöten	676	9 349
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 350	37 465
Övriga förvaltningskostnader	8 012	1 682
Konsultarvoden	104 138	62 195
Medlems- och föreningsavgifter	9 472	4 997
Övriga externa kostnader	0	200 000
Summa övriga externa kostnader	**179 753**	**334 487**

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	23 000	23 000
Sociala kostnader	7 226	7 227
Summa arvoden, personalkostnader	**30 226**	**30 227**

Not 8 Finansiella intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 751	3 408
Övriga ränteintäkter	792	197
Summa finansiella intäkter	**4 543**	**3 605**

MO.

allabrf.se

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 789 722	20 789 722
Inköp/Aktiveringar (elåtgärder)	246 698	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 036 420	20 789 722
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 566 732	-2 336 171
Årets avskrivningar	-393 605	-230 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 960 337	-2 566 732
Utgående planenligt värde	18 076 083	18 222 990
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 760 885	7 760 885
Utgående planenligt värde	7 760 885	7 760 885
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**25 836 968**	**25 983 875**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 810 000	19 810 000
Taxeringsvärde mark	33 160 000	33 160 000
	52 970 000	52 970 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	48 600 000	48 600 000
Lokaler	4 370 000	4 370 000
	52 970 000	52 970 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 454	40 454
Årets anskaffningar (tvättutrustning o torktumlare)	138 632	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 086	40 454
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 454	-40 454
Årets avskrivningar	-13 864	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 318	-40 454
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	**124 768**	**0**

allabrf.se

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekontot	7 518	6 452
Summa övriga kortfristiga fordringar	**7 518**	**6 452**

Not 12 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken - Affärskonto	94 769	96 019
Summa Kassa och Bank	**94 769**	**96 019**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	1,95	2019-12-01	2 000 000

Summa:	2 000 000
Avgår kortfristig del	0
Summa skulder till kreditinstitut	2 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	2 000 000

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	7 504 874	7 504 874
Summa ställda säkerheter	**7 504 874**	**7 504 874**

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

allabrf.se

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga skulder (utlägg)	3 441	0
Summa övriga kortfristiga skulder	**3 441**	**0**

Stockholm 2019-04-24

Maria Oygun
Ordförande

Ann Hjelmeland

Mats Gadestam

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kikaren 10, org.nr 769604-6411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kikaren 10 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och kassaflöde 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

allabrf.se

pwc

- 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kikaren 10 för år 2018 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, eller
- 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.

Västerås den 26 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor