



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Överstelöjtnanten 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Överstelöjtnanten 1

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan-Erik Lillehagen	Ordförande	
Zahra Behsaz	Ledamot	Avgick på egen begäran per 2018-08-14
Cajsa Margareta Davidsson	Ledamot	
Mirjavad Moosavi	Ledamot	
Tina Helena Nordenbrink	Ledamot	
Ebba Erika Angela Lövgren Greberg	Suppleant	
Ulla Margareta Samuelsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision AB
-----------	------------------	---------------

ValberedningNahid Aiazi
Jan Larsson**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2018-09-12. Extra stämma med anledning av beslut att montera nya glaspartier mot balkong.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Överstelöjtnanten 1	1999	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

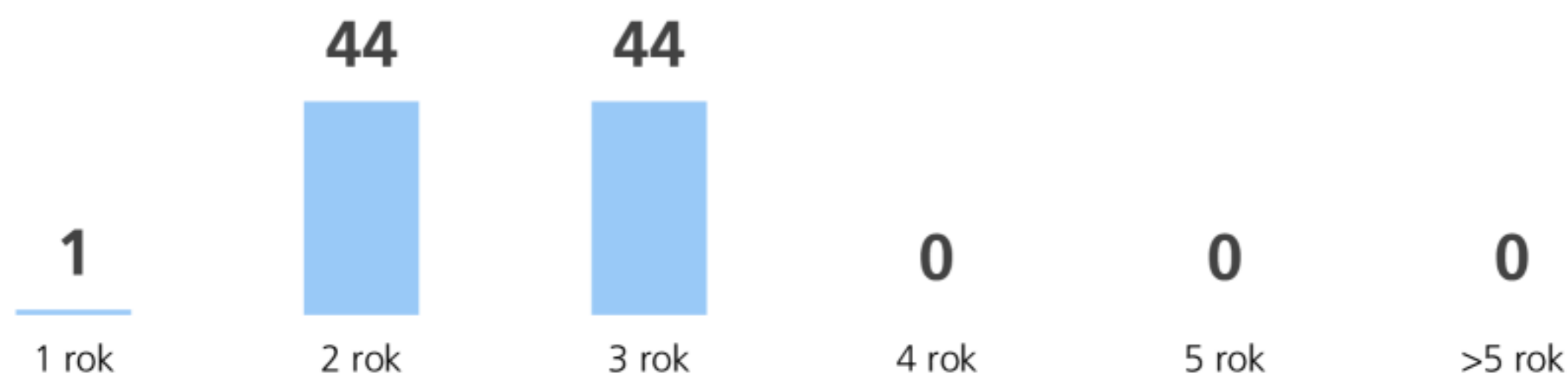
Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 442 m², varav 6 442 m² utgör lägenhetsyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Uppgradering av trädgård hus 11	2018

Planerat underhåll	År
Uppgradering av trädgård hus 15	2019
Nya glaspartier mot balkong	2019
Sanering av PCB och asbest	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Nordstaden AB
Hissar	Kone AB
Städning	Skurgubben städservice AB
Snöröjning och trädgård	JC Miljöstäd AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god, föreningen är helt skuldfri och har likvida medel på bankkonto. Planerade underhållsåtgärder bekostas utan att ta upp lån.

Föreningen sålde en hyreslägenhet under 2018 och detta redovisas bokföringsmässigt som ökade medlemsinsatser i balansräkningen. I praktiken är det en intäkt.

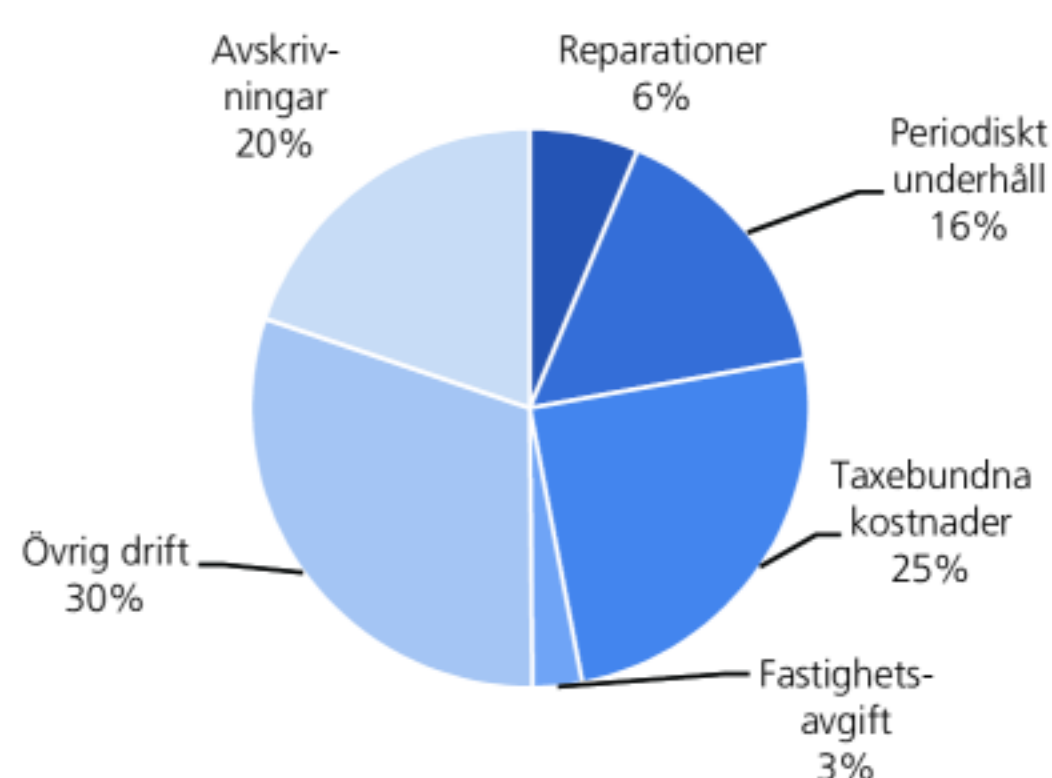
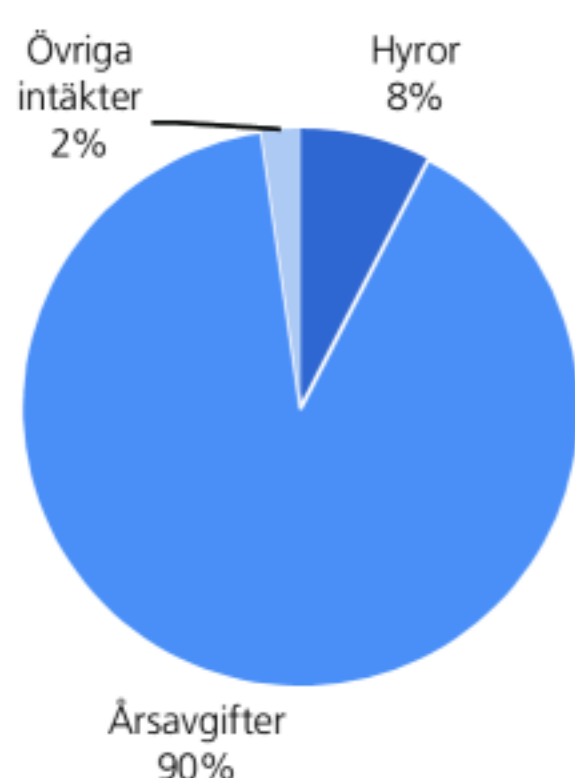
Föreningen har för närvarande 3 hyreslägenheter kvar och det pågår förhandlingar om ytterligare en försäljning som beräknas slutföras i början av 2019.

Föreningen bytte hissar under 2017 men det var en del driftstörningar så styrelsen höll inne slutfakturan tills hissarna fungerade tillfredsställande. Vi hade en slutuppgörelse med Kone som innebar förlängd garantitid, fri service och högre standard på våningsvisare samt ekonomisk kompensation och efter det betalades fakturan i juni 2018. Total kostnad för de båda nya hissarna uppgår till 2 217 000 kr varav 649 600 kr belastar årets resultat på grund av ovanstående.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 964 129	8 847 241
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 475 072	3 551 224
Finansiella intäkter	26	61
Medlemsinsatser	3 450 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	47 709	0
	6 972 807	3 551 285
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 285 912	3 997 739
Finansiella kostnader	464	1
Ökning av kortfristiga fordringar	22 427	3 422
Minskning av kortfristiga skulder	0	433 234
	3 308 803	4 434 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 628 133	7 964 129
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 664 004	-883 111

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyreslägenhet om 2 RoK i hus 15 såldes under våren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st
 Överlåtelser under året: 0 st
 Nyupplåtelser under året: 1 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115 st
 Tillkommande medlemmar: 6 st
 Avgående medlemmar: 7 st
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	504	527	570	577
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 166	881	878	774
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	492
Elkostnad/m ² totalyta	31	31	16	18
Värmekostnad/m ² totalyta	124	95	89	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	12	15	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	5	12
Soliditet (%)	99	99	99	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-622	-1 257	-255	329
Nettoomsättning (tkr)	3 400	3 549	3 814	3 836

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 442 m² bostäder.

Föreningen har inte förändrat sina avgifter under året, skillnaden i nyckeltalen beror på försäljning av hyresrätter som gör att ytan har omfördelats.

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	49 294 260	530 408	0	48 763 852
Upplåtelseavgifter	23 075 452	2 919 592	0	20 155 860
Fond för yttre underhåll	312 000	312 000	-538 733	538 733
S:a bundet eget kapital	72 681 712	3 762 000	-538 733	69 458 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-366 627	-312 000	-718 277	663 650
Årets resultat	-621 833	-621 833	1 257 010	-1 257 010
S:a ansamlad förlust	-988 461	-933 833	538 733	-593 360
S:a eget kapital	71 693 251	2 828 167	0	68 865 085

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-621 833
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-54 627
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-312 000
summa balanserat resultat	-988 460

Styrelsen föreslår följande disposition:
 av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

312 000
-676 460

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 400 099	3 548 937
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 973	2 287
Summa rörelseintäkter		3 475 072	3 551 224
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 744 217	-3 578 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 429	-314 193
Personalkostnader	Not 6	-111 267	-105 079
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-810 555	-810 555
Summa rörelsekostnader		-4 096 467	-4 808 293
RÖRELSERESULTAT		-621 395	-1 257 069
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464	-1
Summa finansiella poster		-438	60
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-621 833	-1 257 010
ÅRETS RESULTAT		-621 833	-1 257 010

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	60 430 529	61 226 332
Inventarier	Not 9	62 795	77 547
Summa materiella anläggningstillgångar		60 493 324	61 303 879
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 493 324	61 303 879
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 082 373	69 327
Summa kortfristiga fordringar		2 082 400	69 327
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 637 487	5 698 424
SBC klientmedel i SHB		0	2 265 705
Summa kassa och bank		9 637 487	7 964 129
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 719 887	8 033 456
SUMMA TILLGÅNGAR		72 213 211	69 337 335

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	72 369 712	68 919 712
Fond för yttre underhåll	Not 11 312 000	538 733
Summa bundet eget kapital	72 681 712	69 458 445
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-366 627	663 650
Årets resultat	-621 833	-1 257 010
Summa fritt eget kapital	-988 461	-593 360
SUMMA EGET KAPITAL	71 693 251	68 865 085
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	93 889	69 428
Skatteskulder	2 074	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 423 997	402 707
Summa kortfristiga skulder	519 960	472 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72 213 211	69 337 335

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	137 år	137 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Markanläggning	10-30 år	10-30 år
Inventarier	10-30 år	10-30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 135 542	3 202 838
Hyror bostäder	262 360	326 136
Överlåtelse/pantsättning	0	15 425
Avgift andrahandsuthyrning	2 178	4 455
Öresutjämning	19	83
	3 400 099	3 548 937

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	1 567
Försäkringsersättning	74 733	0
Övriga intäkter	240	720
	74 973	2 287

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	159 675	196 674
	Fastighetskötsel beställning	854	5 097
	Fastighetskötsel gård beställning	5 813	22 864
	Snöröjning/sandning	73 466	39 954
	Städning entreprenad	69 264	67 899
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 200
	Myndighetstillsyn	2 440	56 799
	Gemensamma utrymmen	0	300
	Gård	14 372	1 334
	Serviceavtal	11 238	3 749
	Förbrukningsmateriel	15 113	1 732
	Teleport/hissanläggning	0	5 892
	Brandskydd	12 263	1 818
	Fordon	637	0
		365 135	429 312
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	6 387
	Gemensamma utrymmen	5 990	3 657
	Tvättstuga	33 571	44 381
	Entré/trapphus	24 962	0
	Lås	2 487	1 212
	VVS	13 312	114 936
	Värmeanläggning/undercentral	20 018	0
	Ventilation	16 739	6 463
	Elinstallationer	4 227	45 776
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 017
	Hiss	0	39 088
	Tak	18 750	23 094
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 086
	Vattenskada	114 489	37 250
		254 545	330 347
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	649 600	1 568 000
		649 600	1 568 000
	Taxebundna kostnader		
	El	201 750	200 910
	Värme	800 061	612 380
	Vatten	128 777	77 233
	Sophämtning/renhållning	91 602	95 365
	Grovsopor	6 126	6 061
		1 228 316	991 949
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 856	77 557
	Självrisk	0	13 366
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 000
	Kabel-TV	40 772	40 901
	Bredband	9 000	9 000
		127 628	141 824
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 993	117 035
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 744 217	3 578 466

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 701	0
	Medlemsinformation	5 700	6 070
	Tele- och datakommunikation	221	3 239
	Juridiska åtgärder	52 875	59 439
	Inkassering avgift/hyra	850	2 900
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	21 713	21 466
	Föreningskostnader	11 563	11 846
	Fritids- och trivselkostnader	99	0
	Förvaltningsarvode	96 782	83 895
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 000
	Administration	62 765	56 620
	Korttidsinventarier	7 794	0
	Konsultarvode	163 284	56 714
	Tidningar facklitteratur	0	1 007
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
		430 429	314 193
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 750	90 564
	Sociala kostnader	20 517	14 515
		111 267	105 079
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	382 244	382 244
	Förbättringar	388 865	388 865
	Markanläggning	24 693	24 693
	Inventarier	14 753	14 753
		810 555	810 555

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 473 329	70 473 329
	Utgående anskaffningsvärde	70 473 329	70 473 329
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 246 997	-8 451 195
	Årets avskrivningar enligt plan	-795 802	-795 802
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 042 800	-9 246 997
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 430 529	61 226 332
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 195 897	20 195 897
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
		104 000 000	104 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
		104 000 000	104 000 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	480 894	480 894
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	480 894	480 894
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-403 347	-388 594
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 753	-14 753
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-418 100	-403 347
	Redovisat restvärde vid årets slut	62 794	77 547
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	1 567
	Osäkra kundfordringar	1 567	0
	Skattekonto	67 760	67 760
	Klientmedel hos SBC	1 990 646	0
	Fordringar	22 400	0
		2 082 373	69 327

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	538 733	1 010 045
	Reservering enligt stadgar	312 000	312 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-538 733	-783 312
	Vid årets slut	312 000	538 733

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	0

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	91 000	89 600
	Sociala avgifter	28 592	28 152
	Avgifter och hyror	292 675	284 955
	Tvättstuga	11 730	0
		423 997	402 707

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En mindre vattenläcka har konstaterats i tvättstugan, hus 15. Nytt tätskikt kommer att behövas, utredning pågår.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 17/4 2019



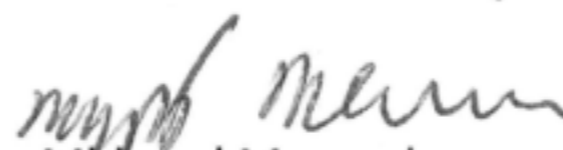
Jan-Erik Lillehagen
Ordförande



Ulla Samuelsson
Påskrivande suppleant



Cajsa Margareta Davidsson
Ledamot



Mirjavad Moosavi
Ledamot



Tina Helena Nordenbrink
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2019



Ola Trané
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Överstelöjtnanten 1, org.nr. 769604-4341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Överstelöjtnanten 1 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 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 revisors sed 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Överstelöjtnanten 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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 den 19 april 2019



Ola Trané

BoRevision AB