

Brf Fabriken 31 i Stockholm

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Fabriken 31 i Stockholm
769604-4382
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fabriken 31 i Stockholm, 769604-4382, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Sara Löfgren	Ordförande	2019
Björn Jordell	Ledamot	2019
Gabriella Wegdell	Ledamot	2019
Johanna Eliasson	Ledamot	2019
Linda Glauser	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Björn Vogler	Suppleant	2019
Alexander Ström	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Sonora Revision AB	Auktoriserad revisor	
Revisorssuppleanter		
Sonora Revision AB	Revisorssuppleant	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fabriken 31 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 51 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Folkskolegatan 20 i Stockholm.

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
29	10	12

Total tomtarea:	958 kvm
Total bostadsarea:	2 605 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Andersson & Johansson
E.ON
Stockholm Exergi
Täby Brandsskyddsteknik

Ekonomisk förvaltning
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 52 817 kr och planerat underhåll för 943 039 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-10-19 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 490 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 188 kr per kvm. Kommande periods underhåll består av bland annat, stamspolning av rör och en större renovering av tvättstugan.

Tidigare utfört underhåll	År
Dränering och stenläggning av marken på framsidan	2018
Lagat rörbrott södra innergården	2018
Dränering norra innergården	2017
Installation av ny värmecentral	2016
Godkänd OVK och radonmätning	2015
Dränering innergård	2013
Fasadrenovering	2013
Byte av tak	2013
Målning fönster	2009
Elstigar	1999
Renovering ventilation	1998
Stambyte vatten och avloppsstammar	1998

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under försommaren renoverades en toalett i föreningens källare, samtidigt byttes blottlagda liggande rördelar ut. Badrummet ska finnas tillgängligt för hantverkare som arbetar i huset samt för boende som utför renovering i sina lägenheter.

Under hösten har förenings mark på framsidan dränerats samt fått ny stenläggning, staket och rabatter.

Arbetet för att säkra grund och gårdar från skadedjur inför kommande värmeperioder har pågått under året.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 74 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 357	2 344	2 338	2 289
Resultat efter finansiella poster	-113	497	194	-18
Förändring av underhållsfond	-308	-77	-385	277
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	439	818	829	-44
Soliditet %	62	60	58	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	847	837	847	821
Driftskostnad, kr / kvm	310	295	286	305
Ränta, kr / kvm	73	75	87	147
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	188	109	106	106
Lån, kr / kvm	8 475	9 166	9 170	9 867
Snittränta (%)	0,87	0,82	0,94	1,49

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	42 489 684	308 270	-6 250 026	497 229
Disposition enligt föreningsstämma			497 229	-497 229
Avsättning till underhållsfond		490 000	-490 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-798 270	798 270	
Årets resultat				-113 222
Vid årets slut	42 489 684	-	-5 444 527	-113 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 752 797
Årets resultat före fondförändring	-113 222
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-490 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	798 270
Summa över/underskott	-5 557 749

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 557 749**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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			
Årsavgifter och hyror	1	2 239 782	2 227 576
Övriga rörelseintäkter	2	117 605	116 424
Summa rörelseintäkter		2 357 387	2 344 000
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 804 323	-1 218 498
Övriga externa kostnader	6	-171 568	-130 493
Personalkostnader	7	-59 797	-58 876
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-243 931	-243 931
Summa rörelsekostnader		-2 279 619	-1 651 798
Rörelseresultat		77 768	692 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 095	-195 100
Summa finansiella poster		-190 990	-194 973
Resultat efter finansiella poster		-113 222	497 229
Årets resultat		-113 222	497 229

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	9	55 835 966	56 079 897
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 835 966	56 079 897
Summa anläggningstillgångar		55 835 966	56 079 897
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		40 286	12 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	53 786	40 873
Summa kortfristiga fordringar		94 072	53 566
<i>Kassa och bank</i>	12	3 436 742	5 223 191
Summa omsättningstillgångar		3 530 814	5 276 757
SUMMA TILLGÅNGAR		59 366 780	61 356 654

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		42 489 684	42 489 684
Underhållsfond		-	308 270
Summa bundet eget kapital		42 489 684	42 797 954
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 444 527	-6 250 026
Årets resultat		-113 222	497 229
Summa fritt eget kapital		-5 557 749	-5 752 797
Summa eget kapital		36 931 935	37 045 157
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	22 076 250	22 076 250
Summa långfristiga skulder		22 076 250	22 076 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	1 800 000
Leverantörsskulder		108 745	92 221
Skatteskulder		6 885	12 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	242 965	330 285
Summa kortfristiga skulder		358 595	2 235 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 366 780	61 356 654

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 768	692 202
Avskrivningar	243 931	243 931
	<u>321 699</u>	<u>936 133</u>
Erhållen ränta	105	127
Erlagd ränta	-191 095	-195 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>130 709</u>	<u>741 160</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-40 505	13 025
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-76 653	40 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>13 551</u>	<u>794 325</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	3 165 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>3 165 000</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 800 000	-2 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-1 800 000</u>	<u>-2 052</u>
Årets kassaflöde	<u>-1 786 449</u>	<u>3 957 273</u>
Likvida medel vid årets början	<u>5 223 191</u>	<u>1 265 918</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>3 436 742</u>	<u>5 223 191</u>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	200 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 206 045	2 181 557
Hyror bostäder	-	18 628
Övriga objekt	33 737	27 391
Summa	2 239 782	2 227 576

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	58 800	58 800
Överlåtelseavgifter	3 414	5 552
Övriga intäkter	55 391	7 742
Försäkringsersättningar	-	44 330
Summa	117 605	116 424

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 809	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 547	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 355	-
VA & sanitet, installationer	4 637	35 368
Ventilation, installationer	-	5 731
El, installationer	-	19 061
Hiss	13 249	-
Övriga installationer	-	2 789
Huskropp	6 220	20 625
Klottersanering	-	2 500
Skadedjur	-	2 750
Summa	52 817	88 824

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	534 001	-
VA & sanitet, installationer	369 750	-
Värme, installationer	39 288	116 654
Huskropp, övrigt	-	243 750
Summa	943 039	360 404

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	82 507	94 437
Fastighetsförvaltning	4 490	-
Städning	43 848	39 483
Besiktningkostnader	7 329	1 281
Snöröjning	11 677	11 384
Serviceavtal	42 039	43 806
Förbrukningsmaterial	1 812	7 078
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	6 443
EI	53 922	42 860
Uppvärmning	357 224	354 897
Vatten och avlopp	54 585	49 906
Avfallshantering	29 926	24 476
Försäkringar	15 641	11 458
Systematiskt brandskyddsarbete	25 593	6 485
Kabel-TV	23 322	61 884
Internet	54 552	13 392
Summa	808 467	769 270

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	10 565
Tele och post	6 035	4 765
Förvaltningskostnader	97 568	97 934
Revision	16 906	15 000
Bankkostnader	1 084	-
IT-tjänster	-	1 128
Övriga externa tjänster	49 375	501
Övriga externa kostnader	600	600
Summa	171 568	130 493

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvodet	45 501	44 800
Summa	45 501	44 800
Sociala avgifter	14 296	14 076
Summa	59 797	58 876

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	243 931	243 931
Summa	243 931	243 931

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	44 089 824	44 089 824
-Mark	14 912 550	14 912 550
	<u>59 002 374</u>	<u>59 002 374</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>59 002 374</u>	<u>59 002 374</u>
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 922 478	-2 678 547
	<u>-2 922 478</u>	<u>-2 678 547</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-243 931	-243 931
	<u>-243 931</u>	<u>-243 931</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-3 166 409</u>	<u>-2 922 478</u>
 Redovisat värde	55 835 966	56 079 897
 <i>Varav</i>		
Byggnader	40 923 416	41 167 347
Mark	14 912 550	14 912 550
 Taxeringsvärden		
Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	1 432 000	1 432 000
Totalt taxeringsvärde	<u>74 432 000</u>	<u>74 432 000</u>
<i>Varav byggnader</i>	35 929 000	35 929 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	37 302	37 302
	<u>37 302</u>	<u>37 302</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden		
	37 302	37 302
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-37 302	-37 302
	<u>-37 302</u>	<u>-37 302</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar		
	-37 302	-37 302
Redovisat värde	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	53 786	40 873
	<u>53 786</u>	<u>40 873</u>

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 436 742	3 423 191
Transaktionskonto Nordea	-	1 800 000
	<u>3 436 742</u>	<u>5 223 191</u>

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	22 076 250	22 076 250
	<u>22 076 250</u>	<u>22 076 250</u>

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	22 076 250	22 076 250
Summa	22 076 250	22 076 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Danske Bank	0,83 %	2021-12-18	-	15 761 250	-	15 761 250
Nordea	0,67%	2018-12-17	15 761 250	-	15 761 250	-
SEB	0,70%	2019-09-28	3 315 000	-	-	3 315 000
SEB	1,43%	2020-04-28	3 000 000	-	-	3 000 000
Nordea	-	2018-01-02	1 800 000	-	1 800 000	0
			23 876 250	15 761 250	17 561 250	22 076 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 795	58 876
Upplupna räntekostnader	3 257	5 952
Förutbetalda intäkter	109 019	193 597
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna driftskostnader	54 894	56 860
	242 965	330 285

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>25 848 000</u>	<u>25 848 000</u>
Summa ställda säkerheter	25 848 000	25 848 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2019- 04-24



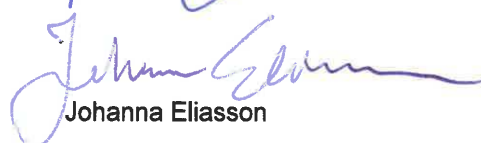
Sara Löfgren



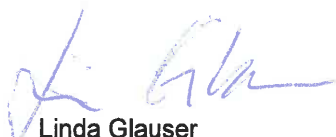
Björn Jordell



Gabriella Wegdell



Johanna Eliasson



Linda Glauser

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 05-07
Sonora Revision AB



Johan Engdal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fabriken 31 i Stockholm, org.nr 769604-4382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fabriken 31 i Stockholm 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 Fabriken 31 i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 7 maj 2019


Johan Engdal
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

