

Årsredovisning för
Brf Valkyrian 22

769605-3508

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Kassaflödesanalys	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	7-12
Underskrifter	12

Föreningen och fastigheten

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 22 bildades 2001. Fastighetens byggår är 1913. Föreningen upplåter 30 lägenheter som bostadsrätt samt fyra hyreslokaler. Under året har en lägenhet nyupplåtits med bostadsrätt av föreningen och fyra lägenheter överlåtits. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Större underhållsåtgärder sedan 2001

2004	Stambyte
2007	Renovering av trapphus
2009	Renovering av fönster, etapp 1
2010	Renovering av fönster, etapp 2
2011	Fortsatt renovering av enstaka fönster Breddning av soprummets ingång
2012	Totalrenovering av fasad mot innergård Nya stuprör mot gården Balkongbygge mot gården
2013-2014	Totalrenovering av fasaden mot gatan samt byte av hela taket inkl skorstensinklädning och nya stuprör.
2016	Utbyte och installation av ventilationskanaler i affärslokalerna samt rensning av fastighetens samtliga imkanaler
2017	Renovering av tvättstugan

Väsentliga händelser under räkenskapsår

Inga större underhållsåtgärder var planerade eller har heller genomförts under året. En genomgång av fastighetens brandskydd genomfördes och resulterade i en åtgärdslista. Arbetet med att prioritera och genomföra föreslagna åtgärder fortsätter under 2019. Brevlådoma i föreningens två entréer byttes till nya boxar som är smidigare och mer tillförlitlig än de gamla.

Två städdagar genomfördes som vanligt under året, en på våren och en på hösten. Gården städades och rabatter rensades. Gemensamma utrymmen städades också lite extra. Städ dagarna avslutades med traditionell gemensam korvgrillning. Tyvärr var deltagandet vid städdagarna lågt.

En besiktning av yttertakets inför vintern 2018/19 visade att taksäkerhetsutrustningen behövde kompletteras. Detta genomfördes och utrustningen bedöms nu uppfylla dagens krav. Nytt säsongsavtal för taksikring tecknades också inför säsongen.

I huset har flera omfattande lägenhetsrenoveringar påbörjats efter att nya medlemmar tillträtt överlåtna och upplåtna lägenheter. Styrelsen har anlitat en konsult från SBC som sakkunnigt stöd för att se till att föreningens intressen tillvartagits på bästa sätt vid dessa renoveringar. Som en del i detta arbete har styrelsen tagit fram nya riktlinjer för lägenhetsrenoveringar.

Föreningens sista bostadshyresgäst avled tyvärr under våren. Delar av styrelsen representerade föreningen vid begravning och lämnade en sista hälsning.

Hyreslägenheten återgick till föreningen och nyupplåtits med bostadsrätt den 10 december. I och med detta var en justering av föreningens andelstal nödvändig för att dessa inte skulle överstiga 100%. I samband med detta beslutade styrelsen att även föreslå korrigeringar av vissa mindre avvikelser i andelstalen som noterats under åren samt antagande av stadgar uppdaterade enligt nya lagkrav. Detta krävde beslut av två på varandra följande föreningsstämmor varför två extra föreningsstämmor avhölls. En balkongavgift för underhåll av balkongerna infördes med stöd av de nya stadgarna.

Nya hyresgäster

Inga förändringar har skett.

Årets resultat

För verksamhetsåret 2018 redovisas ett positivt resultat om 478 039 kr (307 492). Jämfört med förra året är rörelsekostnaderna 143 268 kr lägre. Kostnadsminskningen förklaras med minskade underhållskostnader. Räntekostnaderna är 8 957 kr högre jämfört med förra året.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan årsstämman den 16 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ann-Helén Hagstrand (ordförande), Magnus Kenning (kassör) Helene Ekström (sekreterare) Gärd Törning samt Anna-Lotta Larsson.

Suppleanter: Unn Palm och Anna-Carin Dalborg

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Brain Accounting AB Ordinarie revisor är Björn Sjödin, Focus revision AB. Revisorssuppleant har varit Jan Lilja, Focus revision.

Valberedning

Valberedningen består av Åke Sundqvist och Marlene Persson. Jörgen Olander var ledamot av valberedningen fram till extrastämman 2018-11-07 då han avgick efter att ha flyttat.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma är planerad till den 16 maj 2019.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning tkr	1 952	1 917	1 850	1 842
Resultat efetr finansiella poster tkr	478	307	325	331
Soliditet %	80,46%	60,78%	59,39%	58,32%

Eget kapital

	<i>Insatser/ Upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond för Yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	32 715 312	240 447	-8 188 206	307 492
Tillfört under året				
Insatser	1 319 237			
Upplåtelseavgifter	6 980 763			
Disp. enl. stämmobeslut			307 492	-307 492
Årets resultat				478 039
Vid årets slut	41 015 312	240 447	-7 880 714	478 039

Bokslutsdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel, tidigare balanserade förluster 7 880 714 kronor samt årets resultat 478 039 kronor totalt -7 402 675 kronor disponeras enligt följande;

- Avsättning sker till yttre fond enligt bestämmelser i stadgarna om 183 999 kronor, motsvarande 0,3% av taxeringsvärdet.
- lanspråktagande av yttre fond sker med 183 999 kronor motsvarande delar av årets kostnad för reparation och underhåll.
- Resterande medel -7 402 675 kronor återförs till balanserad vinst/förlust i balansräkningen för 2019.

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

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	478 039	307 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	136 744	166 416
	<u>614 783</u>	<u>473 908</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	614 783	473 908
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 887	-2 573
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-139 399	5 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	470 497	476 749
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	8 300 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 300 000	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-7 823 957	-763 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 823 957	-763 689
Årets kassaflöde	946 540	-286 940
Likvida medel vid årets början	615 409	902 349
Likvida medel vid årets slut	<u>1 561 949</u>	<u>615 409</u>

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 m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 951 530	1 917 261
Övriga rörelseintäkter		9 712	20 289
Summa rörelseintäkter		1 961 242	1 937 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-909 581	-1 137 109
Fastighetsadministration	4	-206 832	-105 515
Avskrivningar enligt plan	5	-136 744	-166 416
Summa rörelsekostnader		-1 253 157	-1 409 040
Rörelseresultat		708 085	528 510
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 046	-221 089
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	71
Summa finansiella poster		-230 046	-221 018
Resultat efter finansiella poster		478 039	307 492
Årets resultat		478 039	307 492

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 443 312	40 578 136
Inventarier	7	15 374	17 294
Summa materiella anläggningstillgångar		40 458 686	40 595 430
Summa anläggningstillgångar		40 458 686	40 595 430
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	28 440	24 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21 206	19 888
Summa kortfristiga fordringar		49 646	44 760
<i>Kassa och bank</i>		1 561 949	615 408
Summa omsättningstillgångar		1 611 595	660 168
SUMMA TILLGÅNGAR		42 070 281	41 255 598

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>			
Inbetalda insatser		30 823 524	29 504 287
Upplåtelseavgifter		10 191 788	3 211 025
Yttre fond		240 447	240 447
Summa bundet eget kapital		41 255 759	32 955 759
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 880 714	-8 188 206
Årets resultat		478 039	307 492
Summa fritt eget kapital		-7 402 675	-7 880 714
Summa eget kapital		33 853 084	25 075 045
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	7 885 893	12 667 850
Summa långfristiga skulder		7 885 893	12 667 850
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	3 042 000
Leverantörsskulder		124 462	58 118
Skatteskulder		5 596	12 768
Övriga skulder		42 100	-2 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	159 146	402 504
Summa kortfristiga skulder		331 304	3 512 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 070 281	41 255 598

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Från 2014 har byggnaden haft en avskrivning på 0,5%, tidigare år på 0,25%.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Stambyte	2
-Värmekabelanläggning	10
-Pardörrar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	4-20

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyror bostäder	64 000	96 000
Hyror lokaler	505 523	451 491
Årsavgifter	1 349 048	1 342 574
Hysesintäkter, övriga objekt	5 595	
Fastighetsskatt	27 364	27 196
Summa	1 951 530	1 917 261

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ei	48 362	33 413
Värme	378 680	361 780
Vatten/avlopp	45 499	45 968
Fastighetsskötsel	55 898	61 477
Besiktningkostnader	6 141	
Städning	49 757	54 857
Sophämtning	21 792	20 181
Kabel-tv avgifter	61 773	54 730
Övriga fastighetskostnader	3 911	7 242
Reparationer	85 482	13 112
Underhåll	50 460	385 707
Fastighetsskatt	67 440	66 780
Fastighetsförsäkring	34 386	31 862
Summa	909 581	1 137 109

Not 4 Fastighetsadministration

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kameral förvaltning enl. avtal	45 405	45 185
Extradebiteringar	18 725	6 441
Övrig kostnad förvaltning	15 155	24 585
Revisionsarvode	17 341	21 906
Konsultarvoden	22 600	-
Serviceavgift Fastighetsägarna	4 840	4 840
Mäklararvode	81 000	
Bankkostnader	1 766	2 558
	206 832	105 515

Not 5 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	134 824	164 496
Inventarier, verktyg och installationer	1 920	1 920
Summa	136 744	166 416

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 318 516	42 318 516
	<u>42 318 516</u>	<u>42 318 516</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 740 380	-1 575 884
-Årets avskrivning enligt plan	-134 824	-164 496
	<u>-1 875 204</u>	<u>-1 740 380</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 443 312	40 578 136
Taxeringsvärde byggnader:	20 191 000	20 191 000
Taxeringsvärde mark:	41 142 000	41 142 000
	<u>61 333 000</u>	<u>61 333 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 239	88 239
	<u>88 239</u>	<u>88 239</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-70 945	-69 025
-Årets avskrivning enligt plan	-1 920	-1 920
	<u>-72 865</u>	<u>-70 945</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 374	17 294

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran skattekonto	24 884	24 872
Fordran moms november	2 974	-
Övriga fordringar	582	-
	<u>28 440</u>	<u>24 872</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	11 823	10 739
Förutbetald kostnad Comhem	9 383	9 149
	21 206	19 888

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Stadshypotek är långivare för samtliga lån. Totalt uppgår föreningens låneskuld till 7 885 893 kr. Årets amorteringar uppgick till 178 408 kr. Därutöver har en extraamortering gjorts med 7 645 549kr.

Hur lånen fördelar sig framgår av nedanstående tabell.

Låneskuld 2018-12-31	Löptid	Räntesats	Slutbetalningsdag
562 969	3 år	1,20	2020-03-30
1 823 564	3 år	1,14	2021-12-01
1 838 301	5 år	1,64	2020-10-30
972 500	5 år	1,97	2020-12-30
1 207 590	5 år	1,58	2021-03-30
1 343 000	5 år	1,64	2021-12-01
137 969	3 år	1,24	2020-01-30

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen ränta lån	15 156	22 608
Förutbetalda hyror och avgifter	69 216	301 589
Upplupen kostnad fjärrvärme	52 514	53 963
Fortum el	4 760	6 844
Beräknat arvode för revision	17 500	17 500
	159 146	402 504

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000
 <i>Ansvarsförbindelser</i>	 <i>inga</i>	 <i>inga</i>

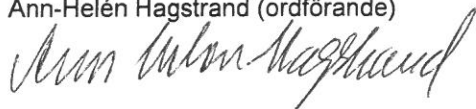
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att fortsätta arbeta med obligatoriskt underhåll, förbättring av den ekonomiska situationen samt upprustning av fastigheten i enlighet med medlemmarnas och styrelsens prioritet utifrån det ekonomiska läget. Föreningens ekonomi är stabil. Fastighetens hiss är gammal och kräver ständigt underhåll. På sikt kommer hela hissmaskineriet att behöva ersättas och hisskorgen renoveras. Medel för detta finns avsatt. Planering har inletts för att byta ventiler på inkommande vattenledningar, något som troligen kommer kräva en mindre sanering av asbest i källaren. Under året planerar vi att genomföra en obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Detta kommer kräva tillträde till samtliga lägenheter. Styrelsens uppdrag har varit att förvalta fastigheten, dess drift och ekonomi samt att tillvarata föreningens intressen. Styrelsen har under året haft tolv protokollförda möten samt haft löpande underhandskontakter via mejl och telefon.

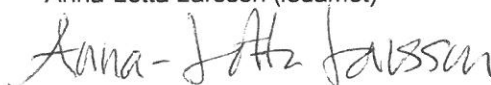
Underskrifter

Stockholm 2/5 2019

Ann-Helén Hagstrand (ordförande)



Anna-Lotta Larsson (ledamot)



Magnus Kenning (kassör)



Helene Ekström (sekreterare)



Gärd Törning (ledamot)



Min revisionsberättelse har avgivits den 2/5-2019



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valkyrian 22
Org.nr. 769605-3508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 22 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.

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. *BS*

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 22 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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. 45

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2019


Björn Sjödin
Auktoriserad revisor