



17/18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tattby 4:1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2050.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2012-11-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marin Dodik	Ledamot	
Monica Kruth	Ledamot	
Tina Lindkvist	Ledamot	Avgår 2018-07-31 pga flytt från föreningen
Grzegorz Wojczuk	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Csilla Albi
Kerstin Lilius
Malin Lööf

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-16, med anledning av nya stadgar samt fönsterbyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tattby 4:1	2004	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 1 flerbostadshus.

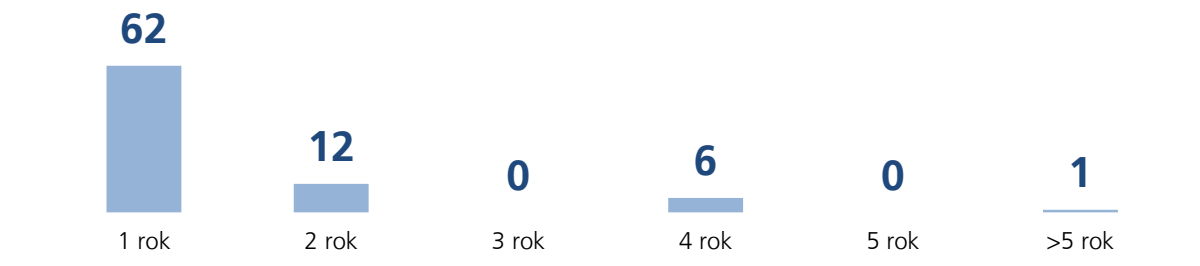
Värdeåret är 1972.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 957 m², varav 4 191 m² utgör lägenhetsyta och 2 766 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 45 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hyreslokaler och förråd	2 185 m ²	
Garage	600 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum, plan 3

Fastighetsköttarrum, plan 2

Tvättstuga, plan 1

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av 2 fläktar	2018	Inkl el till samtliga fläktar
Förebyggande brandskyddsarbete	2017 - 2018	Systematiskt brandskyddsarbete
OVK-besiktning	2017	Lokaler och lägenheter
Varmvattenberedare (3 st)	2017	Översyn + underhåll
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2018	Bostäder + lokaler
Ytterdörrar (bostäder)	2018	Byte
Fönster (trapphus)	2018	Byte
Fönster (bostäder)	2018	Byte
Träskärmar mellan balkonger	2019	Målning (ev byte)
Lokalfönster/Lokaldörrar	2019	Målning
Hissdörrar	2019	Målning
Trapphus	2020	Målning & Underhåll
Gångväg baksida	2020	Underhåll
Betongplattor (uteplatser)	2022	Omläggning/justering
Stambyte	2022	Bostäder + lokaler
Takbeklädnad yttertak	2023	Byte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Service, hiss	Hissen AB
Besiktning, hiss	Ångpanneföreningen (ÅF)
Service, garageport	UNA portar AB
Elnät	Nacka Energi AB
Elhandel	Mälarenergi AB
Kabeltelevision	Comhem AB
Telefonabonnemang	Telia AB: Telefon, fax, låssystem på styrelsekontor Alltele AB: Bredband på styrelsekontor
Städning	Milka Städ AB
Sophantering	Nacka kommun
Snöröjning	Saltsjöbadens åkeri & Schakt samt Bennys Tak & Fasad
Hysesförhandling	Fastighetsägarna i Stockholm AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Revisor	Toresson Revision AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC AB
Teknisk Förvaltning	Fastighetsägarna i Stockholm AB

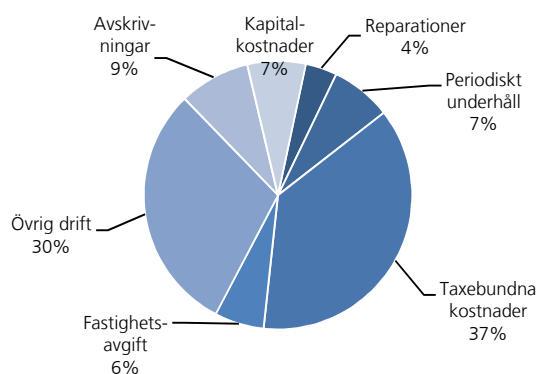
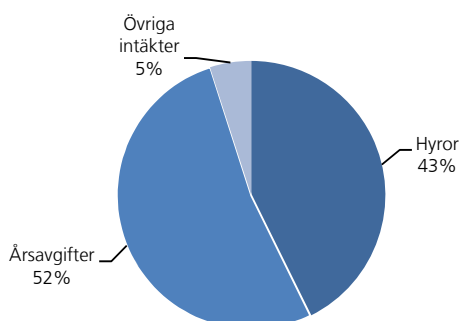
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 453 872	5 636 755
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 631 064	5 640 664
Finansiella intäkter	145	98
Minskning kortfristiga fordringar	161 256	0
Medlemsinsatser	3 300 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	34 596
	9 092 465	5 675 359
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 846 119	7 357 568
Finansiella kostnader	319 885	314 253
Ökning av kortfristiga fordringar	0	186 421
Minskning av kortfristiga skulder	230 713	0
	4 396 716	7 858 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 149 620	3 453 872
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 695 748	-2 182 883

*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

Utöver arbeten enligt föreningens underhållsplan har följande åtgärder utförts:

- Diverse löpande underhåll
- Uthyrning av ledig hyreslokal
- Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt samt försäljning av denna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
Överlåtelse under året: 7 st
Nyupplåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	786	759	739	721
Hyror/m ² hyresrättsyta	858	870	866	876
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 145	7 145	7 145	7 145
Elkostnad/m ² totalyta	192	175	148	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	36	42	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	45	49	69
Soliditet (%)	55	51	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 078	-2 418	1 514	495
Nettoomsättning (tkr)	5 631	5 550	5 470	5 420

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 191 m² bostäder och 2 766 m² lokaler.

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	27 109 955	550 515	0	26 559 440
Upplåtelseavgifter	5 818 590	2 749 485	0	3 069 105
Fond för yttre underhåll	181 800	181 800	-2 346 505	2 346 505
S:a bundet eget kapital	33 110 345	3 481 800	-2 346 505	31 975 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	111 433	-181 800	-71 730	364 963
Årets resultat	1 078 028	1 078 028	2 418 236	-2 418 236
S:a fritt eget kapital	1 189 461	896 228	2 346 506	-2 053 272
S:a eget kapital	34 299 805	4 378 028	1	29 921 777

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 078 028
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	293 232
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-181 800</u>
summa balanserat resultat	1 189 460

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>331 751</u>
att i ny räkning överförs	521 211

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 631 060	5 550 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3	90 477
Summa rörelseintäkter		5 631 064	5 640 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 135 413	-6 628 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 666	-413 109
Personalkostnader	Not 6	-311 040	-316 106
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-387 177	-387 177
Summa rörelsekostnader		-4 233 295	-7 744 745
RÖRELSERESULTAT		1 397 768	-2 104 081
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 885	-314 253
Summa finansiella poster		-319 740	-314 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 078 028	-2 418 236
ÅRETS RESULTAT		1 078 028	-2 418 236

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-06-30	2017-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 53 711 608	54 061 861
Maskiner och inventarier	Not 9 73 847	110 770
Summa materiella anläggningstillgångar	53 785 455	54 172 631
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 785 455	54 172 631
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 534	32 041
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 8 529 220	3 971 667
Summa kortfristiga fordringar	8 536 754	4 003 708
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 446	0
Summa kassa och bank	1 446	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 538 200	4 003 708
SUMMA TILLGÅNGAR	62 323 655	58 176 339

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 928 545	29 628 545
Fond för yttre underhåll	Not 11	181 800	2 346 505
Summa bundet eget kapital		33 110 345	31 975 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		111 433	364 963
Årets resultat		1 078 028	-2 418 236
Summa fritt eget kapital		1 189 461	-2 053 272
SUMMA EGET KAPITAL		34 299 805	29 921 777
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 800 000	26 800 000
Summa långfristiga skulder		26 800 000	26 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		147 267	99 213
Skatteskulder		534 812	525 416
Övriga skulder		83 064	263 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	458 706	566 235
Summa kortfristiga skulder		1 223 849	1 454 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 323 655	58 176 339

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	2017-2018	2016-2017
Byggnader	200 år	200 år
Elanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	14 år	14 år
Inventarier	10 år	10 år
Hiss	40 år	40 år
Standardförbättringar lgh	15 år	15 år
Garage/parkeringsplats	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017-2018	2016-2017
Årsavgifter	2 947 463	2 845 618
Hyror bostäder	385 619	424 512
Hyror lokaler momspliktiga	1 526 533	1 584 658
Hyror lokaler	339 062	274 022
Hyror garage moms	3 156	3 156
Hyror garage	151 177	144 768
Elintäkter	194 755	184 238
Elintäkter moms	66 059	66 185
Värmeintäkter	17 299	23 065
Öresutjämning	-62	-35
	5 631 060	5 550 187

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017-2018	2016-2017
Fakturerade kostnader	0	89 600
Övriga intäkter	3	877
	3	90 477

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	136 165	132 883
	Fastighetsskötsel beställning	10 355	14 585
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 443	0
	Snöröjning/sandning	75 850	45 958
	Städning entreprenad	73 359	67 067
	Städning enligt beställning	2 360	13 445
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	42 327
	Hissbesiktning	3 038	2 940
	Gemensamma utrymmen	0	2 090
	Gård	30	348
	Serviceavtal	65 982	62 318
	Förbrukningsmateriel	14 855	13 262
	Teleport/hissanläggning	4 220	0
	Störningsjour och larm	7 504	9 792
	Brandskydd	25 960	95 986
	Fordon	0	12 500
		426 122	515 499
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 904
	Hyseslägenheter	0	27 410
	Brf Lägenheter	0	2 025
	Lokaler	23 435	10 316
	Tvättstuga	25 444	6 931
	Entré/trapphus	3 271	6 236
	Lås	3 565	10 456
	VVS	63 719	33 790
	Värmeanläggning/undercentral	0	17 821
	Ventilation	27 359	13 712
	Elinstallationer	0	30 613
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 243
	Hiss	28 280	5 475
	Garage/parkering	0	3 956
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 859
		175 074	186 746
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	32 544
	VVS	0	44 891
	Ventilation	283 458	0
	Elinstallationer	46 169	0
	Fasad	0	3 608 917
	Balkonger/altaner	0	64 745
	Mark/gård/utemiljö	2 124	0
		331 751	3 751 097
	Taxebundna kostnader		
	El	1 338 862	1 220 486
	Vatten	229 142	249 753
	Sophämtning/renhållning	75 875	74 355
	Grovsopor	54 159	47 566
		1 698 037	1 592 160
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 777	63 641
	Självrisk	0	89 600
	Kabel-TV	164 727	164 081
	Bredband	2 821	2 820
		232 325	320 142
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	272 104	262 708

	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 135 413	6 628 353
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Kreditupplysning	3 512	3 512
	Tele- och datakommunikation	12 348	13 802
	Juridiska åtgärder	24 879	12 957
	Inkassering avgift/hyra	7 299	8 175
	Hysesförluster	19 705	0
	Övriga förluster	44 800	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 174	18 174
	Föreningskostnader	948	12 500
	Fritids- och trivselkostnader	403	553
	Förvaltningsarvode	182 938	177 166
	Administration	5 241	17 916
	Korttidsinventarier	0	4 707
	Konsultarvode	67 162	131 940
	Tidningar facklitteratur	443	0
	Föreningsavgifter	4 835	4 728
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 980	6 980
		399 666	413 109
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	239 999	239 999
	Löner	4 000	4 000
	Kostnadsersättningar	232	331
	Sociala kostnader	66 809	71 776
		311 040	316 106
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Byggnad	174 424	174 424
	Förbättringar	175 829	175 829
	Inventarier	36 923	36 923
		387 177	387 177

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 952 821	57 952 821
	Utgående anskaffningsvärde	57 952 821	57 952 821
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 890 960	-3 540 707
	Årets avskrivningar enligt plan	-350 253	-350 253
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 241 214	-3 890 960
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 711 608	54 061 861
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 784 114	18 784 114
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 600 000	38 600 000
	Taxeringsvärde mark	22 000 000	22 000 000
		60 600 000	60 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 600 000	44 600 000
	Lokaler	16 000 000	16 000 000
		60 600 000	60 600 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	382 033	382 033
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	382 033	382 033
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-271 262	-234 339
	Årets avskrivningar enligt plan	-36 923	-36 923
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-308 185	-271 262
	Redovisat restvärde vid årets slut	73 847	110 771
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-06-30	2017-06-30
	Kundfordringar	0	89 600
	Skattekonto	378 123	378 695
	Klientmedel hos SBC	8 148 174	3 453 872
	Inkasso	2 923	0
	Fordringar	0	49 500
		8 529 220	3 971 667

Not 11		2017-2018- 12-31	2016-2017- 12-31
	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
	Vid årets början	2 346 505	1 340 580
	Reservering enligt stadgar	181 800	181 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 346 505	-175 875
	Vid årets slut	181 800	2 346 505

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2018-06-30	Belopp 2018-06-30	Belopp 2017-06-30
	Swedbank	0,690 %	16 000 000	16 000 000
	Swedbank	0,687 %	800 000	800 000
	Swedbank	2,190 %	10 000 000	10 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		26 800 000	26 800 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			26 800 000	26 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 800 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsinteckningar	32 300 000	32 300 000

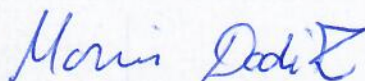
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under hösten 2018 planeras byte av fönster, balkongdörrar samt ytterdörrar till samtliga bostäder. Även samtliga fönster i trapphusen kommer bytas.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-06-30	2017-06-30
	Ränta	26 576	25 131
	Förutbetalda avgifter och hyror	432 130	541 104
		458 706	566 235


Styrelsens underskrifter

SALTSJÖBADEN den 27 / 8 2018

Marin Dodik
Ledamot



Monica Kruth
Ledamot



Grzegorz Wojczuk
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21,9 2018



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1, org.nr 769610-3329.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tattby 4:1 för räkenskapsåret 1 juli 2017 – 30 juni 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Tattby 4:1 för räkenskapsåret 1 juli 2017 – 30 juni 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 revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 21 september 2018



Carina Toresson