

Årsredovisning för
Brf Droskhästen 7
769612-2469

Räkenskapsåret
2017-09-01 - 2018-08-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

VERKSAMHETEN

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 2005-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-20 och stadgar registrerades 2018-02-08 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Droskhästen 7	2006	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1912, och består av ett flerbostadshus i 6 våningar ovan mark med butiker i bottenplan samt källare under hela byggnaden.

Enligt taxeringen från 2017 så har byggnaden en bostadsrättsyta på 1 318 kvm. 245 kvm utgör uthyrbars lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter 3 lokaler med hyresrätt (i 3 avtal med två hyresgäster) som är uthyrda på 3-årsavtal.

1 rok	2 rok	3 rok
1	7	10

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Restaurang	149	Ja	2021-07-01
Lagerlokal till restaurang	53	Ja	2021-07-01
Skrädderi/Kemtvätt	43	Nej	2021-09-30

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Tvättstuga
- Källarförråd 5 st
- Cykelställ
- Gård
- Vindsförråd 16 st

Byggnadens tekniska status

Byggnadens tekniska status framgår av besiktning som gjordes 2005-03-31 i samband med ombildningen.

En ny och mer övergripande underhållsplan där samtliga fastighetens behov, inom- såväl som utomhus, tas i beaktning togs fram av styrelsen under 2017. Planen reviderats fortlöpande och i samråd med av föreningen anlitat bolag för teknisk förvaltningen.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel handhas av FT Drift AB.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning, ingående i Wasberg Redovisning.

Avtal

Föreningen har under räkenskapsåret 2017-2018 haft avtal med:

El: Mälarenergi AB

Städfirma: Marles Puts & Städ Fastighet AB

Teknisk förvaltning: FT Drift

Revisor: Bo Revision.

Kontroll fjärrvärmecentral: Fortum Värme

Hiss: Hissen AB och Kiwa.

Bostadsrättsorganisation: Bostadsrätterna

Juridiskt stöd: Delta Advokatbyrå / Jur. kand. Andrea Arrehed

Bredband: Telenor

Luftrening: Ozone Tech Systems OTS AB

(Avtal med enskilda leverantörer för olika underhålls- och ombyggnadsarbeten redovisas inte.)

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Ola Trané	Revisor	Bo Revision
Jörgen Götehed	Revisorssuppleant	Bo Revision

Valberedning

Namn

Lena Johansson

Peter Ackmark

Händelser under räkenskapsåret samt pågående ombyggnads- och underhållsplan

Samtliga fönster mot gatan har renoverats och målats utvändigt.

Arbete med injustering av värme har pågått, och fortsätter då det upplevts som ojämnt i vissa lägenheter under vinterhalvåret.

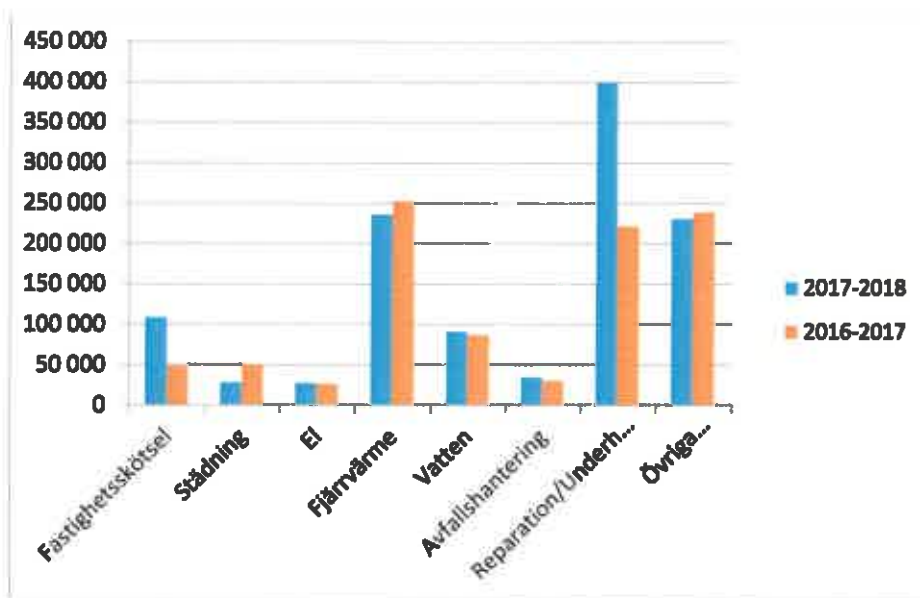
Nya 3-åriga avtal med hyresgäster i lokalerna har skrivits.

Hissen har servats pga. normalt slitage/motorproblem.

Säkerheten för takarbete har förbättrats med nya gångbryggor, skyddsräcken mm.

Klottersanering av fasaden har utförts av Liselotte Löw AB vid ett antal tillfällen.

Kostnadsutveckling



Finansiell information

Föreningens år fortsatt mycket ekonomiskt stabilt! Vi har återigen haft låga räntenivåer under året, vilket varit positivt för föreningen. Föreningens skuldsättningsgrad per medlem ligger i linje med det normala. Högre kostnader för reparation och underhåll mot föregående år kommer från renovering av fönster och tak och ligger i linje med underhållsplanen.

Under räkenskapsåret har lånen amorterats med 2 000 000 kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början – 28

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 3

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 3

Antalet medlemmar vid årets slut – 28

Flera av lägenheterna har mer än en medlem per bostad. Därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Som grund används praxis från Hyresnämnden. Viss hänsyn tas till totala antalet godkända andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Beslut om styrelsen sammansättning sker på ordinarie årsstämma. Styrelsen uppdrag fördelas vid det konstituerande styrelsemötet som är det första mötet efter årsstämma. Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Till-/Frånträde
Patrik Johansson	Ordförande	
Anders Fagerstedt	Kassör	Tillträde 12/12 -17
Joakim Lord	Sekreterare	
Ingmar Foss	Ord.Ledamot	Frånträde 12/12-17
Martin Falck	Ord.Ledamot	
Nils Lagergren	Ord.Ledamot	Avflyttad
Pia Ackmark	Ord.Ledamot	
Camilla Nielsen	Ord.Ledamot	
Lisa Carlsson	Suppleant	Tillträde 12/12 -17
Lena Johansson	Suppleant	Tillträde 12/12 -17

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter i förening.

Nya styrelsemedlemmar för året är Anders Fagerstedt, Lisa Carlsson och Lena Johansson.

Under verksamhetsåret 2017-18 har styrelsen har hållit 12 protokollförda möten enligt följande; 29/8-17, 26/9-17, 18/10-17, 21/11, konstituerande 18/12-17, 4/1-18, 13/2-18, 13/3-18, 17/4-18, 15/5-18, 11/6-18 och 14/8-18. Vidare har ett antal icke protokollförda möten med hela eller delar ur styrelsen hållits.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2017-2018	2016-2017	2015-2016	2014-2015	2013-2014
Nettoomsättning (tkr)	1 438	1 435	1 419	1 495	1 484
Rörelseresultat	42 235	237 670	-173 239	390 091	472 653
Resultat efter finansiella poster	- 47 681	133 397	-329 781	172 154	80 213
Soliditet %	76,2	72,2	69,3	66,9	66,6
Årsavgift/kvm bostadsyta (1 318 kvm)*	616	610	600	594	592
Lån/kvm bostadsyta (1 318 kvm)	6 829	8 346	10 015	10 015	10 015
El- och värmekostnad/kvm totalyta (1563 kvm)	168	178	170	173	167

Kommentar: Efter taxeringen år 2017 är bostadsytan 1 318 kvm och totalytan 1563 kvm. Nyckeltalen från tidigare år är omräknade till dagens bostads- och totalyta.

* Årsavgifterna varierar beroende på periodiseringar vid aviseringar och tidpunkt för ägarbyten. Ingen avgiftsförändring har skett från föregående period.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplätelser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 438 093	5 311 905	89 193	-1 124 238	133 397
Avsättning till yttre underhållsfond			101 250	-101 250	
Uttag från yttre underhållsfond			-116 771	116 771	
Resultatdisposition				133 397	-133 397
Årets resultat					-47 680
Belopp vid årets utgång	26 438 093	5 311 905	73 672	-975 320	-47 680

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	Belopp
Balanserat resultat	-975 320
Årets resultat	-47 680
Totalt	-1 023 000
att avsättas till Yttre underhållsfond	101 250
Uttag ur yttre underhållsfond	-174 922
Att i ny räkning överföres	-949 328
Totalt	-1 023 000

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 438 103	1 435 225
Summa rörelseintäkter		1 438 103	1 435 225
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-1 157 957	-958 899
Arvoden/Personalkostnader	3	-28 429	-29 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 482	-209 484
Summa rörelsekostnader		-1 395 868	-1 197 555
Rörelseresultat		42 235	237 670
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i andra företag		4 532	3 798
Ränteintäkter		-	15
Räntekostnader		-94 447	-108 086
Summa finansiella poster		-89 915	-104 273
Resultat efter finansiella poster		-47 680	133 397
Resultat före skatt		-47 680	133 397
Årets resultat		-47 680	133 397

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	38 100 947	38 310 429
Summa materiella anläggningstillgångar		38 100 947	38 310 429
Summa anläggningstillgångar		38 100 947	38 310 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 868	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	63 411	31 514
Summa kortfristiga fordringar		66 279	31 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 208 987	3 931 701
Summa kassa och bank		2 208 987	3 931 701
Summa omsättningstillgångar		2 275 266	3 963 215
SUMMA TILLGÅNGAR		40 376 213	42 273 644
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och Upplåtelse		31 749 998	31 749 998
Fond för yttre underhåll		73 672	89 193
Summa bundet eget kapital		31 823 670	31 839 191
Ansamlad förlust			
Balanserat förlust		-975 320	-1 124 238
Årets förlust		-47 680	133 397
Summa fritt eget kapital		-1 023 000	-990 841
Summa eget kapital		30 800 670	30 848 350
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6,7	2 700 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		2 700 000	11 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6,7	6 300 000	-
Leverantörsskulder		42 913	99 391
Skatteskulder		137 329	135 033
Övriga skulder	8	197 114	3 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	198 187	187 011
Summa kortfristiga skulder		6 875 543	425 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 376 213	42 273 644

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Avsättning samt uttag sker efter stämmans godkännande av resultatdispositionen.

Redovisning av intäkter

Hyses - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden för perioden uppgår till 28 429 (inkl. sociala avgifter).

Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Fastighetsförbättringar	2-5

Mark skrivs inte av.

Not 1 Nettoomsättning

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Hysesintäkter lokaler	489 369	473 437
Fastighetskatt lokaler	41 558	36 197
Årsavgifter bostäder	811 938	804 547
Bredband	54 000	48 750
Vattendebitering och övriga vidarefaktureringar lokaler	39 678	67 876
Övriga intäkter (pant- och överlåtelseavgift)	1 575	4 436
Öres- och kronutjämning	-14	-18
Summa	1 438 103	1 435 225

Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Fastighetskötsel, och städning	137 305	99 803
Löpande reparationer	7 964	105 143
Periodiskt underhåll	391 848	116 771
Fjärrvärme	236 221	253 194
El	27 640	26 417
Vatten	91 282	87 446
Sophämtning	34 705	30 692
Försäkringspremier	15 062	14 560
Bredband	50 285	51 000
Revisionsarvode	13 219	12 018
Fastighetsavgift/fastighetskatt	69 432	66 535
Kameral förvaltning (avtal)	39 365	35 495
Övriga förvaltningskostnader	2 915	11 597
Advokat- och Konsultkostnader	25 875	31 246
Övriga drift-/fastighetskostnader	14 839	16 981
Summa	1 157 957	958 898

Specifisering löpande reparationer

Reparation av lokaler	-	13 985
Bostäder	-	46 137
Gemensamma utrymmen	-	39 540
Hiss	7 964	5 481

Summa **7 964** **105 143**

Specifisering periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen, Övrigt	6 850	80 809
Installationer	115 521	35 962
Markytor	3 365	-
Huskropp utvändigt	266 112	-

Summa **391 848** **116 771**

Not 3 Arvoden/Personalkostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Styrelsearvoden	22 400	23 000
Arbetsgivaravgifter	6 029	6 172
Summa	28 429	29 172

Not 4 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	22 895 836	22 895 836
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	22 895 836	22 895 836
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 062 259	-1 852 775
-Årets avskrivningar	-209 482	-209 484
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 271 741	-2 062 259
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 476 852	17 476 852
Redovisat värde vid årets slut	38 100 947	38 310 429
Taxeringsvärde byggnad	13 426 000	13 426 000
Taxeringsvärde mark	20 324 000	20 324 000
Summa	33 750 000	33 750 000
-varav lokaler	4 550 000	4 550 000
-varav bostäder	29 200 000	29 200 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Beräkning upplupen vidaredebitering för vatten	38 932	18 863
Fastighetsförsäkring	5 793	6 952
Kameral förvaltning	9 543	3 106
Sophämtning	-	2 593
Telenor	9 143	-
Summa	63 411	31 514

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare Swedbank	Räntesats % 2018-08-31	Räntesats % 2017-08-31	Slutbet dag	Belopp 2018-08-31	Belopp 2017-08-31
275 251 099-6	0,737	0,667	3 mån intervall	3 300 000	3 300 000
275 251 101-0	0,746	0,549	3 mån intervall	3 000 000	5 000 000
275 912 152-4	1,540	1,540	2020-12-22	2 700 000	2 700 000
Summa				9 000 000	11 000 000
Avgår kortfristig del				- 6 300 000	-
Varav långfristig del				2 700 000	11 000 000

Under perioden har det amorterats 2 000 000 kr. Alla lånen är amorteringsfria men föreningen beräknar med att göra enskilda amorteringar när ekonomin tillåter.
Två lån om 6 300 000 Mkr förfaller till betalning under 2018 och ska i sin helhet klassificeras som kortfristig skuld. Tidigare klassificerades hela skulden som långfristig, därav skillnad mot tidigare år.

Föreningen håller det för troligt att lånet kommer att förlängas i samband med lånen förfaller.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Utgående/Ingående moms	29 708	3 859
Mottagna depositioner/lokal	167 406	
Summa	197 114	3 859

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna arvoden inkl. sociala avgifter	27 852	27 852
Förskottsbetalda avgifter/hyror	117 219	114 774
Upplupen ränta	16 445	16 445
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övrigt	26 671	17 940
Summa	198 187	187 011

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


En mer omfattande renovering av hissen där samtliga vajrar bytts ut har genomförts.

Nya värmeslingor på tak och stuprör installerats. Arbete med att åtgärda punkter från OVK har inletts.

I en pågående dialog med en av hyresgästerna där medlemmar ur föreningen upplevt störande ljud har föreningen anlitat Delta Advokatbyrå för juridisk rådgivning. Arbete med ljudisolering av lokalen har påbörjats men är ännu ej slutförd.

Underskrifter

Stockholm 19-12-16



Patrik Johansson
Ordförande



Joakim Lörd
Sekreterare



Anders Fagerstedt
Kassör



Martin Falck
Ord.ledamot



Pia Ackmark
Ord.ledmot



Camilla Nielsen
Ord.ledmot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/12-2018



Ola Trané
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Droskhästen 7 i Stockholm, org.nr. 769612-2469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 7 i Stockholm för år 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 augusti 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 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 Bostadsrättsföreningen Droskhästen 7 i Stockholm för år 2017-09-01 – 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 19 december 2018



Ola Trané
BoRevision AB