

Årsredovisning

Brf Oxen Mindre 27 & 28

769618-0525

Styrelsen för Brf Oxen Mindre 27 & 28 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Oxen mindre 27 och 28.

Av föreningens 57 lägenheter upplåts 55 med bostadsrätt samt två med hyresrätt, därutöver upplåter föreningen även sex kontors-/butikslokaler och 92 garageplatser med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Jonas Nordh, Ordförande

Lars Carlson

Anna Edblom

Christoffer Norman

Thomas Carlstein

Lillemoo Sjöberg

Espen Bekkebråten

Suppleant:

Bernt Karlsson Ingela Carlsson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordförande och en ordinarie ledamot i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor: Ole Deurell, Auktoriserad revisor, Parameter Revision

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Katarina Eidsmo

Stefan Lautmann

Patrik Lundström

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-18

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Under året har 3 st lägenheter överlåts.

Väsentliga händelser

Mindre underhåll och reparationer utförs löpande.

Pågående och planerade underhålls- och renoveringsåtgärder

Föreningens garage med uthyrning av ca 92 parkeringsplatser är en viktig inkomstkälla. Extern expertis har visat att det krävs en grundläggande renovering för att garaget ska anses vara i användbart skick och inte fördyra framtida åtgärder. För att säkerställa framtida intäkter påbörjades i mars 2018 ett omfattande renoveringsarbete som beräknas vara helt slutfört under hösten 2019. Uthyrning av garaget påbörjades igen efter sommaren 2019 men var under räkenskapsåret helt avstängt.

Föreningen planerar även under kommande år renovera fasad och trapphus.

Ovanstående projekt är slutfasen i ett större renoveringsarbete som påbörjades 2012 med ett omfattande stambyte. Efter avslutade projekt kommer fastigheten vara i mycket gott skick för en lång tid framöver.

Redovisningsprinciper

I och med att föreningen nu genomför betydande underhållsåtgärder för garage och fasad har styrelsen beslutat att tillämpa avskrivningsplan enligt regelverk K3 innebärande en komponentindelad avskrivningsplan där underhållet skrivs av på den beräknade livslängden. Förändringen innebär ingen större förändring på årets avskrivningar. Den årliga avskrivningen beräknas öka med ca 0,5 mkr efter genomfört renoveringsarbete.

Kassaflödet, d v s nettot av föreningens faktiska in- och utbetalningar, påverkas inte av höjda avskrivningar. Styrelsens bedömning är att kassaflödet utgör den viktigaste parametern för en stabil föreningsekonomi. Så länge kassaflödet är positivt och tillräckligt för att, tillsammans med befintliga tillgängliga medel, möta framtida investeringsbehov bedöms föreningens ekonomi vara stabil.

Ekonomi

Per 2019-06-30 uppgick föreningens räntebärande lån till 92 Mkr och likvida medel till ca 27 Mkr. Under året genomfördes en planerad försäljning av fastighetens vindar om ca 24 mkr samt en hyresrätt såldes om ca 11 mkr. Nedlagda utgifter avseende garagerenovering per 2019-06-30 uppgår till ca 53 mkr och redovisas som pågående arbete. Tillgängliga likvida medel beräknas väl täcka återstående renoveringskostnad av garage, fasad och trapphus.

Föreningens ekonomi är fortsatt långsiktigt god. Kassaflödet från den löpande verksamheten och före investeringar är historiskt starkt (2016/2017 innan påbörjad renovering 2,6 Mkr) men minskade detta och föregående räkenskapsår pga uteblivna garageintäkter i samband med garagerenovering. Efter genomförd garagerenovering och tillkommande bostadsrätter (vind) beräknas föreningens intäkter och kassaflöde kunna ökas jämfört med tidigare år, vilket tryggar ett långsiktigt starkt kassaflöde och ger utrymme för successiv amortering av föreningens lån. Föreningen kommer inledningsvis efter avslutade projekt ha en belåning om ca 16000 kr per kvadratmeter boyta vilket kan tyckas högt men ska ställas i relation till de betydande tillgångar som föreningen besitter utöver själva bostadsrätterna, 92 garageplatser, sex kontors- och butikslokaler samt två hyresrätter. Intäkterna från dessa tillgångar överstiger föreningens räntekostnader, även i ett scenario med relativt hög ränta.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1807-1906	1707-1806	1607-1706	1507-1606
Nettoomsättning	3 827	5 298	6 136	6 063
Resultat efter finansiella poster	-2 390	-74	1 058	522
Soliditet %	68	63	71	71

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	161 239 034	980 743	5 991 445	-73 877	168 137 345
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-73 877	73 877	0
Förändring					
upplåtelseavgifter	16 879 008				16 879 008
Förändring medlemsinsatser	17 240 632				17 240 632
Årets resultat				-2 389 504	-2 389 504
Belopp vid årets utgång	195 358 674	980 743	5 917 568	-2 389 504	199 867 481

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 917 568
Årets resultat	-2 389 504
Summa	3 528 064

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	3 528 064
Summa	3 528 064

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 826 786	5 298 278
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 826 786	5 298 278
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 353 602	-1 808 823
Övriga externa kostnader	4	-339 085	-566 271
Personalkostnader	5	-131 420	-126 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 571 008	-1 571 008
Summa rörelsekostnader		-4 395 116	-4 073 004
Rörelseresultat		-568 330	1 225 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 821 174	-1 299 555
Summa finansiella poster		-1 821 174	-1 299 151
Resultat efter finansiella poster		-2 389 504	-73 877
Resultat före skatt		-2 389 504	-73 877
Årets resultat		-2 389 504	-73 877

BALANSRÄKNING

1

		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	213 407 644	214 978 652
Pågående om- och tillbyggnad	7	52 959 228	19 974 388
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		266 366 872	234 953 040
Summa anläggningstillgångar		266 366 872	234 953 040
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		128 230	150 233
Aktuella skattefordringar		412 514	3 383 578
Övriga fordringar		662 961	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	216 373	98 184
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 420 078	3 631 995
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		–	14 629 944
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		–	14 629 944
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 913 053	15 492 252
<i>Summa kassa och bank</i>		26 913 053	15 492 252
Summa omsättningstillgångar		28 333 131	33 754 191
SUMMA TILLGÅNGAR		294 700 003	268 707 231

	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	195 358 674	161 239 034
Fond för yttre underhåll	980 743	980 743
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>196 339 417</i>	<i>162 219 777</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 917 568	5 991 445
Årets resultat	-2 389 504	-73 877
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>3 528 064</i>	<i>5 917 568</i>
Summa eget kapital	199 867 481	168 137 345
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 92 000 000	92 000 000
Övriga skulder	101 470	105 220
Summa långfristiga skulder	92 101 470	92 105 220
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 378 871	7 345 090
Aktuella skatteskulder	627 562	593 364
Övriga skulder	226 967	21 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 497 652	504 988
Summa kortfristiga skulder	2 731 052	8 464 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	294 700 003	268 707 231

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2018-07-01	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-568 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar		1 571 008
Erlagd ränta		-1 821 174
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>-818 496</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-759 147
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-2 766 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 343 944
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-32 984 840
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 984 840
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser		34 119 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 119 640
Årets kassaflöde		-3 209 144
Likvida medel vid årets början		30 122 196
Likvida medel vid årets slut		26 913 052

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43% av anskaffningsvärdet.

Avsättningar

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde med reducering för årets gjorda avskrivningar på fastigheten.

Not 2	Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter	2 638 002	2 655 086
	Hysesintäkter	1 051 353	2 604 740
	Övriga intäkter	137 431	38 452
		3 826 786	5 298 278

Not 3	Driftkostnader	2018/2019	2017/2018
	Städning	69 296	66 218
	Hissar	69 519	38 801
	Reparationer	466 732	59 830
	Underhåll	3 929	–
	El	85 157	117 345
	Värme	847 668	781 300
	Vatten	56 132	60 878
	Sophämtning och grovsopor	38 549	101 474
	Försäkring	44 045	44 045
	Kabel-TV	14 355	14 054
	Bredband	65 853	65 853
	Teknisk förvaltning	66 754	46 746
	Ekonomisk förvaltning	103 271	73 159
	Garagedrift	5 420	41 811
	Fastighetsskatt	251 650	221 100
	Kommunal fastighetsavgift	78 603	76 209
	Sotning	86 670	–
		2 353 603	1 808 823

Not 4	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Förbrukningsinventarier	1 746	11 133
	Revisionsarvoden	32 441	29 852
	Konsultarvoden	208 635	12 724
	Bankkostnader	7 400	489 980
	Övriga kostnader	88 863	22 582
		339 085	566 271

Not 5	Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	100 000	100 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	31 420	26 902
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>131 420</i>	<i>126 902</i>

I tillägg till ordinarie arvode har även ett projektarvode utgått om 400 tkr plus sociala avgifter. Beloppet redovisas som del av pågående om och tillbyggnadskostnad

Not 6	Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärden, byggnader	110 092 559	110 092 559
	Utgående anskaffningsvärden, byggnader	110 092 559	110 092 559
	Ingående avskrivningar, byggnader	-6 599 627	-5 028 619
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 571 008	-1 571 008
	Utgående avskrivningar, byggnader	-8 170 635	-6 599 627
	Ingående anskaffningsvärden, mark	111 485 720	111 485 720
	Utgående anskaffningsvärden, mark	111 485 720	111 485 720
	Redovisat värde	213 407 644	214 978 652
	Taxeringsvärden byggnader	75 918 000	67 096 000
	Taxeringsvärden mark	143 247 000	97 214 000
Not 7	Pågående orn- och tillbyggnad	2019-06-30	2018-06-30
	Garagerenovering	52 959 228	19 974 388
		52 959 228	19 974 388
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Förvaltning	35 246	34 463
	Kabel-TV och bredband	19 676	19 676
	Försäkring	52 690	44 045
	Försäkringsersättning	108 761	-
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 373	98 184
Not 9	Skulder till kreditinstitut	2019-06-30	2018-06-30
	SEB, ränta 1,40%, slutbet. dag 2019-12-28	7 000 000	7 000 000
	SEB, ränta 2,51%, slutbet. dag 2028-09-28	20 000 000	20 000 000
	SEB, ränta 1,39%, slutbet. dag 2019-12-28	20 000 000	20 000 000
	SEB, ränta 3,02%, slutbet. dag 2025-06-28	20 000 000	20 000 000
	SEB, ränta 1,70%, slutbet. dag 2023-01-28	25 000 000	25 000 000
		92 000 000	92 000 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	El	5 905	5 175
	Värme	34 086	30 135
	Revision	29 500	29 500
	Styrelsearvode och sociala avgifter	132 000	132 000
	Räntekostnad	37 072	24 250
	Förutbetalda hyror och avgifter	259 089	283 928
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	497 652	504 988

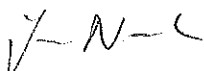
Not 11	Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	92 000 000	92 000 000
	Summa ställda säkerheter	92 000 000	92 000 000

Not 12 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Garaget är åter i drift efter omfattande renoveringar. Uthyrning av garageplatser påbörjas från 3 september 2019.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-12-02



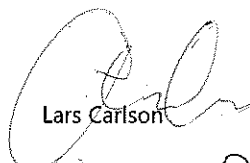
Jonas Nordh



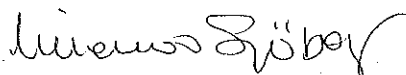
Thomas Carlstein



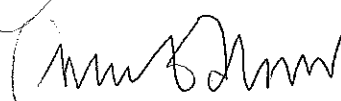
Espen Bekkebråten




Lars Carlson



Lillemoo Sjöberg




Anna Edblom



Christoffer Norman

Min revisionsberättelse har lämnats

11/12-2019



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oxen Mindre 27 & 28
Org.nr. 769618-0525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oxen Mindre 27 & 28 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Parameter

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 Oxen Mindre 27 & 28 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 revisionsred 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 11 december 2019



Ole Deurell

Auktoriserad revisor