



Årsredovisning 2018

Brf Furunäset
Org. 769603-1306

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Furunäset 1 i Stockholms kommun förvärvades 2006-05-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Aspnäsvägen 2-14. Fastigheten uppfördes 1964 och har samma värde år.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3484 kvm, varav allt är lägenhetsyta. I föreningen finns 28 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

7 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök
35 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 50 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till Fullvärde har föreningen tecknat hos Protector försäkring ASA Norge. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsskötsel Lindskog AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen haft avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2008, planen reviderades 2011 och sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dräneringsarbeten	2017
Installation av fläktar och rensning av luftkanaler	2017
Spolning av spillvattenledningar	2016
Underhåll av fasad	2015
Målning/UH av tak	2015
Utbyte av trapphusarmaturer	2015
Relining	2014
Byte av fjärrvärmecentral	2013
Byte torktumlare	2013
Kostnadsfri installation av bredband Tele2	2012-13
Renovering av balkongplattor	2012
Ommålning i tvättstuga och mangelrum	2010
Asbestsanering och ommålning torkrum	2010
Ny avfuktningssystem, torkrum	2010
Byte av takfläktar för ventilation	2010
Nya sophus och källsortering i gamla soprum	2009
Nya ventilationskåpor på fastighetens tak	2009
Byte av en tvättmaskin	2009
Radiatorbyte	2009
Bergvärmeinstallation	2009
Utbyte av samtliga stamventiler	2009
Fönsterrenovering	2009
Renovering trapphus/portar	2009
Försäljning av daghemslokal	2008
Stambyte	2007-08

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-28 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-14. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-08. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 65 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 64. Under året har 3 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christopher-Robin Eklund	ledamot/ordf
Mary-Ann Bergqvist	ledamot/sekr.
Gunni Olsson*	ledamot/kassör
Mattias Erlingsson**	ledamot/kassör
Bo Eklund	ledamot
Johanna Spindler	ledamot
Dani Skaff	suppleant
Eva Holmer	suppleant

*Gunni Olsson avgick 2018-05-30.

**Mattias ingick i styrelsen 2018-06-01.

Till **revisor** har revisionsbolaget BoRevision i Sverige AB valts med ansvarig revisor Joakim Mattson.

Valberedningen består av Kurt Poloniato och Eva Svartengren varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser 2018

- Nya stadgar har röstats fram vid två tillfällen på extra stämman den 2018-04-26 och vid årsstämman den 2018-05-30.
- Styrelsen har förhandlat och bytt fastighetsskötare till Fastighetsskötsel Lindskog AB
- Uppgradering av tvättstugan har skett under året.
- Fönsterlås har installerats på fönster på bottenplan.

Föreningens resultat för år 2018 är - 58 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var - 1 373 Kkr. Förändringen beror främst på att mindre underhållsarbeten har gjorts under året.

Föreningens största kostnadspost är fastighetsel vilken har ökat något under året. Även uppvärmningskostnaden har ökat under år 2018 vilket till största delen beror på väderleksvariationer över åren.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 790 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 732 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett plus likviditetsmässigt från den löpande verksamheten under året med 732 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 805 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2012 och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen att årsavgifterna ska förbli oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
Ny pump och expansionskärl i undercentralen	2018	55
Åtgärder på elsystemet	2018	24
Vattenläckage, 3 st	2018	115

Till det **planerade underhållet** samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
Besiktning fasad	2019	20
Uppgradering gräsmattor framsida	2019	40
Byte av tvättmaskin i tvättstuga	2019	50
Fasad och fönsterrenovering	2019	3000
Obligatorisk ventilationskontroll	2020	75

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse -avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 362 447	10 283	280 200	-3 942 212	-1 372 915	37 337 803
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			142 800	-142 800		
Balanseras i ny räkning				-1 372 915	1 372 915	
Årets resultat					-58 846	-58 846
Belopp vid årets utgång	42 362 447	10 283	423 000	-5 457 927	-58 846	37 278 957

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 443	2 434	2 441	2 463	2 429
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-59	-1 373	145	-667	-1 727
Soliditet, %	59,5	59,6	60,5	60,0	61,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	677	676	676	676	676
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 298	7 298	7 298	7 298	7 298
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 416	12 416	12 416	12 416	12 416
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,62	0,57	0,63	1,27	2,10
Fastighetens belåningsgrad, % **	41,6	41,1	40,6	40,0	40,0

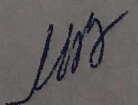
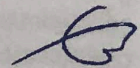
* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

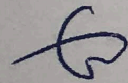
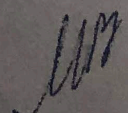
Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 457 927
Årets resultat	-58 846
	<hr/>
	-5 516 773
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	142 800
I ny räkning överföres	-5 659 573
	<hr/>
	-5 516 773

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

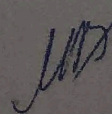
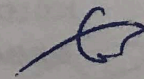


RESULTATRÄKNING		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyressintäkter	2	2 442 753	2 434 459
Övriga rörelseintäkter	3	18 429	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 461 182	2 434 459
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 345 750	-2 649 652
Övriga externa kostnader	5	-107 082	-102 446
Personalkostnader	6	-120 878	-122 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-789 820	-790 377
Summa rörelsens kostnader		-2 363 530	-3 665 311
Rörelseresultat		97 652	-1 230 852
		97 652	-1 230 852
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	19
Räntekostnader		-156 499	-142 082
Summa finansiella poster		-156 499	-142 063
Resultat efter finansiella poster		-58 846	-1 372 915
Årets resultat		-58 846	-1 372 915

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	59 864 469	60 596 864
Inventarier, verktyg och installationer	8	562 355	619 780
Summa materiella anläggningstillgångar		60 426 824	61 216 644
Summa anläggningstillgångar		60 426 824	61 216 644
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 004	0
Övriga fordringar		0	45 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 229	70 507
Summa kortfristiga fordringar		73 233	115 589
Kassa och bank		2 137 765	1 332 031
Summa omsättningstillgångar		2 210 998	1 447 620
SUMMA TILLGÅNGAR		62 637 822	62 664 264



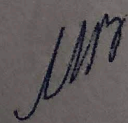

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	42 372 730	42 372 730
Fond för yttre underhåll	423 000	280 200
Summa bundet eget kapital	42 795 730	42 652 930
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-5 457 927	-3 942 212
Årets resultat	-58 846	-1 372 915
Summa ansamlad förlust	-5 516 773	-5 315 127
Summa eget kapital	37 278 957	37 337 803
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	24 900 000	24 900 000
Summa långfristiga skulder	24 900 000	24 900 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	128 367	98 416
Aktuell skatteskuld	1 186	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 312	327 981
Summa kortfristiga skulder	458 865	426 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 637 822	62 664 264

Not

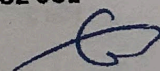
10

11



KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	97 652	-1 230 852
Avskrivningar	789 820	790 377
Erhållen ränta mm	0	19
Erlagd ränta	-156 499	-142 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	730 973	-582 538
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-6 004	5 159
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	48 360	-5 545
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	29 951	26 284
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	2 453	20 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten	805 733	-535 885
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-69 115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-69 115
Förändring av likvida medel	805 733	-605 000
Likvida medel vid årets början	1 332 031	1 937 031
Likvida medel vid årets slut	2 137 765	1 332 031



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnad:	1 %
Fastighetsförbättringar:	1-10 %
Maskiner och inventarier:	10 % och 20 %
Installationer:	3,33 % och 5 %

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	2 308 325	2 303 923
	Hyresintäkter bostäder	68 980	64 272
	Hyresintäkter p-platser	56 780	57 120
	Övriga intäkter	8 668	9 144
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 442 753	2 434 459
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övr ersättn och intäker	18 429	0
	Summa övriga rörelseintäkter	18 429	0

NOTER

Not 4 Driftkostnader

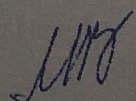
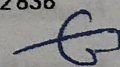
	2018	2017
Fastighetsskötsel och städning	101 961	131 093
Fastighetsel	256 494	252 009
Fjärrvärme	256 135	161 642
Vatten	67 574	64 931
Sophämtning	79 942	87 569
Bredband / Stadsnät	99 136	99 136
Kabel-TV	22 943	22 587
Reparation av bostäder	60 150	42 368
Snöröjning & sandning	15 075	48 625
Försäkringspremier	58 650	49 798
Fastighetsskatt/avgift	68 187	67 065
Reparationer/ underhåll gemensamt	251 221	1 576 879
Övriga driftkostnader	8 282	45 949
Summa driftkostnader	1 345 750	2 649 652

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Kameral förvaltning, grundavta	66 721	65 625
Revisionsarvode	22 000	20 000
Kostnader för årsstämma	2 000	3 094
Serviceavg till brf-organisati	5 520	5 520
Övriga administrativa kostnader	10 841	8 207
Summa övriga externa kostnader	107 082	102 446

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	20 878	22 836
Summa personalkostnader	120 878	122 836



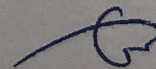
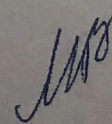
NOTER

Noter till balansräkningen

	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	67 100 444	67 100 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 100 444	67 100 444
Ingående avskrivningar	-6 503 580	-5 771 185
Årets avskrivningar	-732 395	-732 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 235 975	-6 503 580
Utgående redovisat värde	59 864 469	60 596 864
Redovisat värde byggnader	36 362 512	37 094 907
Redovisat värde mark	23 501 957	23 501 957
Summa redovisat värde	59 864 469	60 596 864
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	47 600 000 25 000 000	47 600 000 25 000 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	920 949	851 834
Inköp	0	69 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	920 949	920 949
Ingående avskrivningar	-301 169	-243 187
Årets avskrivningar	-57 425	-57 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-358 594	-301 169
Utgående redovisat värde	562 355	619 780
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Kameral förvaltning	16 711	16 399
Förutbet försäkring	19 876	18 069
Förutbet kabel tv	5 858	5 735
Förutbet medlemsavgift bostadsrätterna	0	5 520
Förutbet bredband	24 784	24 784
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 229	70 507
Not 10 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering efter 5 år	24 900 000	24 900 000
Summa långfristiga skulder	24 900 000	24 900 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	*2019-06-28	0,80		6 900 000
SEB	*2019-06-28	0,80		5 500 000
SEB	*2019-07-28	0,85		6 000 000
SEB	*2019-07-28	0,85		5 000 000
SEB	*2019-11-28	0,90		1 500 000
Summa			0	24 900 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				24 900 000

*Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31.

NOTER

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

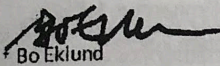
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen räntekostnad		
Förutbetalda årsavgifter/hyror	5 012	2 689
Upplupna driftkostnader	225 287	199 746
Upplupet revisionsarvode	78 513	106 546
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>20 500</u>	<u>19 000</u>
	329 312	327 981

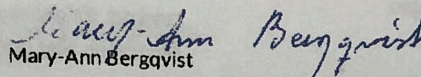
Övriga noter

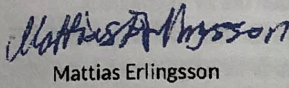
Not 12 Ställda säkerheter

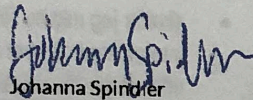
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	<u>24 900 000</u>	<u>24 900 000</u>
	24 900 000	24 900 000

Lidingö 2019-


Bo Eklund


Mary-Ann Bergqvist

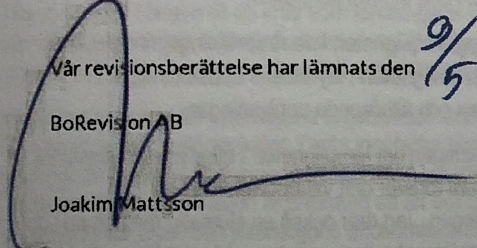

Mattias Erlingsson


Johanna Spindler

Christopher Robin Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2019.

BoRevision AB


Joakim Mattsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Furunäset, org.nr. 769603-1306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furunäset för räkenskapsår 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 och kassaflöde 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 Brf Furunäset för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 9/5 2019

Joakim Mattsson
BoRevision AB