

Årsredovisning 2018

BRF SKATTUNGEN 1 769610-3857

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter

Disa Helinkö	Ordförande
Pedram Seddighzadeh	Vice Ordförande
Philip Olsson	Ledamot & Kassör
Claes Sandström	Ledamot & Kassör
Magnus Lundgren	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Tove Lind	Suppleant
Ellen Ordell	Suppleant

Kommentar till styrelsens sammansättning

Susann Nilsson satt som ordinarie ledamot fram till föreningsstämman 2018-06-26. Philip Olsson samt Tove Lind utträdde under 2018 i samband med bostadsförsäljning. Pedram Seddighzadeh ansågs som vice ordförande och Claes Sandström som kassör efter förändring i styrelsens sammansättning.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Extra föreningsstämma hölls 2018-01-26. Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-26.

Valberedning

Tove Lind
Ellen Ordell

Revisorer

Marie Nordlander Revisor Parameter Revision

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-01-22.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Våra fastigheter

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastigheter.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress
Stockholm Skattungen 1	Skattungsvägen 6,8 i Årsta.
Stockholm Väsman 4	Skattungsvägen 10,12 i Årsta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 24 lägenheter om totalt 1 367 kvm. Föreningen består av 23 st bostadsrätter och 1 st hyresrätt.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensam tvättstuga. Två stycken cykelrum. I föreningen finns en gemensamhetslokal med kök. Det finns en gemensam grillplats bakom Väsman 4 som byggdes år 2016. Föreningen innehar 8 st parkeringsplatser samt 6 st garageplatser.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Utförda historiska underhåll

- 1991 - Rörstambyte Skattungen 1
- 1991 - Elstambyte Skattungen 1
- 1991 - Omputsning av fasad Skattungen 1
- 1991 - Renovering av balkonger Skattungen 1
- 1993 - Rörstambyte Väsman 4
- 1993 - Elstambyte Väsman 4
- 1993 - Omputsning av fasad Väsman 4
- 1993 - Renovering av balkonger Väsman 4
- 2008 - Värmeledning mellan fastigheterna utbytt
- 2008 - Energideklaration upprättad
- 2008 - Underhållsplan upprättad
- 2009 - Fasaden lappas på en del ställen där putsen ramlat ner
- 2009 - Rengöring av ventilationsrör inom lägenheterna
- 2009 - OVK-besiktning
- 2009 - Avloppsrensning
- 2009 - Taket omlagt på båda fastigheterna
- 2009 - Radonmätning genomförd
- 2010 - Rengöring av sigarkanaler och skorstenar

- 2010 - OVK-besiktning
- 2010 - Mattvättmaskin inköpt
- 2010 - Koddosor till portarna utbytta
- 2010 - Skorstenar ommurade
- 2010 - Byta av fjärrvärmecentral
- 2010 - Mur bakom Skattungen 1 uppförd
- 2010 - Styrelserum ommålat och inrett
- 2010 - Ommålning av källardörrar, källarfönster, portar, garageportar och sopluckor
- 2010 - Låsbyte på samtliga gemensamma dörrar
- 2010 - Inköp av brandsläckare
- 2011 - Inbrottskydd monterade på källardörrar
- 2011 - Sopstationer byggda
- 2011 - Ny gräsmatta anlagd vid uteplatsen
- 2011 - Gemensamt gym inrättat i föreningslokalen
- 2012 - Radonmätning genomförd
- 2012 - Nya cykelställ införskaffade till cykelrummen
- 2012 - Relining av avloppsrör i bottenplattan på Väsman 4
- 2014 - Vattenskada i taket åtgärdad
- 2014 - Radonmätning genomförd
- 2015 - Stamspolning
- 2015 - OVK besiktning
- 2015 - Vattenskada i lägenhet 0822 åtgärdad
- 2016 - Vattenskada i lägenhet 0811 åtgärdad
- 2016 - Radonmätning genomförd
- 2016 - Vattenskada i lägenhet 0621 åtgärdad
- 2016 - Fuktbesiktning gjord i samtliga badrum
- 2016 - Ny grillplats upprättad
- 2016 - Radonmätning genomförd
- 2017 - Radonmätning genomförd
- 2017 - Vattenskada i lägenhet 1211 åtgärdad
- 2017 - Vattenprov genomförd och godkänd

- 2017 - Brandsäkring av källarplan Väsman 4, Skattungen 1
- 2017 - Radontätning i källarplan Väsman 4, Skattungen 1
- 2017 - Utbyte av sopkärl
- 2017 - Sanering av skadedjur runt fastigheterna
- 2017 - Service av torktumlare samt tvättmaskiner
- 2017 - Förbättringar i undercentral
- 2017 - Inbrottssäkring av ytterdörrar
- 2017 - Egenkontroll genomförd Väsman 4, Skattungen 1
- 2018 - Arborist anlätades för översyn och stabilisering av träd
- 2018 - Ny undehållsplan upprättades
- 2018 - Ventilationskonsult undersökte delar av ventilation
- 2018 - Statusbesiktning yttertak
- 2018 - Skada i vatten och avloppsledning lgh 1202 åtgärdad
- 2018 - Anslagstavlor inköptes
- 2018 - Byte av fönsterglas samt entredörr pga vandalisering
- 2018 - Checklista för brandskyddsarbete upprättades
- 2018 - Egenkontroll genomförd Väsman 4, Skattungen 1
- 2018 - Energideklaration beställdes och upprättades

Planerade underhåll kommande år

2019 - Takomläggning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Försäkringsbolag	Trygg Hansa
Bank	Handelsbanken

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har år 2011 investerat i 150 st vindkraftsandelar genom föreningen Telge Energi i vindkraftsverket Hedbodberget 13 som är beläget i Rättviks kommun. Under år 2016 har föreningen installerat sopsortering för matavfall för biogasproduktion.

Se not 13, Långsiktigt värdepappersinnehav.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har lånen setts över i samband med villkorsändring och föreningen har till större delen bundna lån.

Styrelsen har genom ekonomiskt möte med föreningens förvaltare Hem och Fastighet beslutat att höja samtliga avgifter, hyror samt parkeringsavgifter för att på ett bättre sätt möte föreningens framtida kostnader och säkra föreningens ekonomi. Avgiften höjdes från 2019-01-01.

Föreningen har bestridit leverantörsfakturor under 2018 på totalt 206.000 kr. Dessa är därför ej betalda och redovisas därför ej i resultat eller balansrapport.

Yttre och inre miljö

Styrelsen har planterat blommor utifrån säsong vid portarna under året. Styrelsen anordnade två städdagar för samtliga boende i föreningen varav en på våren och en under hösten. Medlemmarna hjälptes åt att göra fint i trädgården. Rabatter rensades och utemöbler rengjordes bland annat. Gemensamhetslokaler städades och rensades. Styrelsen upprättade lista på trädgårdsarbete att genomföra löpande. De boende fortsätter att sköta städning i trapphusen och grovstädning anlätades under året efter badrumsreovering i trapphuset.

Förändringar i avtal

Inga förändringar. Avtal med leverantörer ses över i takt med att dessa sak förnyas.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året tagit in offerter för ny underhållsplan och beslutade sig för att beställa ny via Perfecta Projektledning som upprättade en ny underhållsplan för fastigheterna. I samband med detta diskuterades fasadrenovering och taket sågs över igen. Under året har styrelsen fortsatt löpande förvaltning som tidigare. Arborist anlätades för att beskära och stabilisera träden runt fastigheten då detta var eftersatt. Fortsatt arbete genomfördes avseende de lägenheter som fortfarande har radonhalter över tillåtna värden. Ventilationskonsult samt miljökonsult anlätades för utredning. Under året har styrelsen arbetat med nya stadgar vilket togs upp och presenterades på årsmötet. Styrelsens arbete för nya stadgar fortskrider och planeras vara klar under 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 290	1 291	1 246	1 231
Resultat efter fin. poster	-24	-297	82	-14
Soliditet, %	52	51	53	52
Yttre fond	669	595	522	457
Taxeringsvärde	24 400	24 400	24 400	21 909
Bostadsyta, kvm	1 367	1 367	1 367	1 367
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	876	876	842	832
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 636	7 751	7 490	7 744
Genomsnittlig skuldränta, %	1,36	1,33	1,40	1,95
Belåningsgrad, %	48,47	48,67	46,51	46,78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	10 424	-	-	10 424
Upplåtelseavgifter	2 468	-	-	2 468
Fond, yttre underhåll	595	-	73	669
Balanserat resultat	-1 378	-297	-73	-1 748
Årets resultat	-297	297	-24	-24
Eget kapital	11 814	0	-24	11 789

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 748
Årets resultat	-24
Totalt	-1 772

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73
Att från yttre fond i anspråk ta	-46
Balanseras i ny räkning	-1 799
	-1 772

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 290	1 291
Rörelseintäkter		1	5
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>1 291</i>	<i>1 296</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-786	-1 089
Övriga externa kostnader	8	-100	-81
Personalkostnader	9	-45	-44
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241	-240
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-1 172</i>	<i>-1 454</i>
Rörelseresultat		<u>120</u>	<u>-158</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-144	-139
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-144</i>	<i>-139</i>
Resultat efter finansiella poster		<u>-24</u>	<u>-297</u>
Årets resultat		<u>-24</u>	<u>-297</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	21 533	21 772
Maskiner och inventarier	12	17	19
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>21 551</i>	<i>21 792</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	113	113
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>113</i>	<i>113</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>21 663</i></u>	<u><i>21 904</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14	9
Övriga fordringar	14	2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38	56
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>54</i>	<i>67</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		847	1 027
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>847</i>	<i>1 027</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>901</i></u>	<u><i>1 094</i></u>
Summa tillgångar		<u>22 564</u>	<u>22 998</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 893	12 893
Fond för yttre underhåll		669	595
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>13 561</i>	<i>13 488</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 748	-1 378
Årets resultat		-24	-297
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 772</i>	<i>-1 675</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><u>11 789</u></u>	<u><u>11 814</u></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 280	10 479
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>10 280</i>	<i>10 479</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		158	118
Leverantörsskulder		111	340
Skatteskulder		5	33
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	221	215
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>495</i>	<i>706</i>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>22 564</u></u>	<u><u>22 998</u></u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skattungen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	65	65
Hysesintäkter, p-platser	74	76
Årsavgifter, bostäder	1 150	1 150
Övriga intäkter	1	5
Summa	1 291	1 296

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	10	11
Fastighetsskötsel	3	2
Städning	2	2
Trädgårdsarbete	17	2
Övrigt	31	0
Summa	63	17

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	0	3
Reparationer	143	157
Summa	143	160

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Radonutredning	21	166
Förundersökning fasad samt tak	16	49
2017 Löpande reparation	2	0
2016 2018 Fuktskada	7	123
Fuktskada i lgh 1211	0	5
Brandsäkring källarplan	0	50
Summa	46	393

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	32	27
Sophämtning	15	25
Uppvärmning	281	280
Vatten	41	34
Summa	369	365

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	27	27
Fastighetsskatt	34	32
Kabel-TV	4	4
Tomträttsavgälder	100	91
Summa	166	153

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	4	0
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	23	37
Revisionsarvoden	19	15
Övriga förvaltningskostnader	48	29
Summa	100	81

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	11	10
Styrelsearvoden	34	34
Summa	45	44

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	143	138
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	144	139

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 923	23 923
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 923	23 923
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 150	-1 911
Årets avskrivning	-239	-239
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 389	-2 150
Utgående restvärde enligt plan	21 533	21 772
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 400	13 400
Taxeringsvärde mark	11 000	11 000
Summa	24 400	24 400

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	213	193
Inköp	0	20
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213	213
Ingående ackumulerad avskrivning	-194	-193
Avskrivningar	-2	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-196	-194
Utgående restvärde enligt plan	17	19

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
	113	113
<i>Summa</i>	<i>113</i>	<i>113</i>

Not 14, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2	3
<i>Summa</i>	<i>2</i>	<i>3</i>

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	15	12
Förvaltning	10	9
Räntor	9	5
Tomträtt	0	25
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	4
<i>Summa</i>	<i>38</i>	<i>56</i>

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2018-03-07	1,05 %	254	289
Stadshypotek	2018-01-30	1,36 %	3 558	3 597
Stadshypotek	2018-01-02	1,56 %	2 878	2 916
Stadshypotek	2018-01-30	1,13 %	1 371	1 398
Stadshypotek	2018-03-07	1,37 %	1 877	1 897
Stadshypotek	2018-01-30	1,13 %	500	500
<i>Summa</i>			<i>10 438</i>	<i>10 596</i>

Varav amorteras inom 12 månader 158

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skattungen 1
Org.nr. 769610-3857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skattungen 1 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skattungen 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2019

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Till Marie Nordlander

Stockholm 2019-05-06

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av **Bostadsrättsföreningen Skattungen 1** årsredovisning/ekonomiska rapporter för det räkenskapsår som slutade den **31 december 2018**. Tanken bakom detta uttalande är att ge stöd till er i ert uttalande angående huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild samt huruvida ni kan rekommendera stämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:


Årsredovisningen

- För att uppfylla vårt ansvar för föreningens ekonomi har vi genom avtal anlitat den **ekonomiska förvaltaren Hem och Fastighet** för att erhålla den kompetens och kunskap som krävs för att säkerställa att vår bostadsrättsförenings årsredovisning ger en rättvisande bild av resultat och ställning genom att den uppfyller de lagar och redovisningsregler som gäller idag.
- Betydelsefulla antaganden, som exempelvis föreningens byggnads bedömda livslängd som används för att beräkna avskrivningskostnader samt den avskrivningsmetod vi beskriver under Redovisningsprinciper i årsredovisningen, bedöms som rimliga.
- Om det har skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har upplysning om detta lämnats i årsredovisningen.
- Eventuella felaktigheter som inte har rättats har vi diskuterat med er och de bedöms som oväsentliga för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har tillsammans med vår ekonomiska förvaltare försett er med all information som ni kan behöva för att kunna utföra er granskning i enlighet med uppdragsbekräftelsen, t.ex. styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, relevanta avtal, offerter, all bokföring, alla verifikationer.
- Enligt vår kännedom har alla transaktioner bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i redovisningen och årsredovisningen. Väsentliga affärshändelser såsom större underhåll har redogjorts för i förvaltningsberättelsen.
- Om styrelsen har beslutat om avgiftshöjning/sänkning, tagit nya lån, gjort större amorteringar eller tagit andra väsentliga beslut efter räkenskapsårets utgång har upplysning om detta lämnats till revisorn.
- Styrelsen har agerat för att förvalta föreningens ekonomi på bästa sätt för föreningens medlemmar. Vid upphandlingar av varor och tjänster har styrelsen agerat oberoende för föreningens bästa och tillämpat föreningens rutiner för godkännande och attest av fakturor.
- Föreningen har inga pågående tvister med varken extern part eller föreningsmedlem. I den mån någon tvist föreligger har vi upplyst er om detta.
- När det kommit till vår kännedom att det skett eller att vi misstänkt att det skett väsentliga överträdelser av lagar eller redovisningsrekommendationer har vi upplyst er om det.

.....
Ledamot, ordförande


.....
Ledamot