



MBF

MÅLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Råseglet 1

2018

ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen RÅSEGLET 1

Tid: Måndagen den 6 maj 2019, kl. 19:00

Lokal: Varvseken, Gröndalsvägen 160

Från 19:30-20:00 är det fika för oss alla i samma lokal

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Beslut om portkod till ytterdörrar i BRF Råseglet 1, se bilaga 1 samt styrelsens svar bilaga 2.
16. Mötets avslutande.

I anslutning till årsstämman passar styrelsen på att informera om aktuella händelser och kommande renoveringar.

Brf Råselet 1
Org nr 769619-6984

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

SK 306

Carl
Skir
akt
4

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Björn Owen Glad	Ordförande	2019
Anders Attefjord	Ledamot	2020
Sofie Domeij	Ledamot	2020
Ruben Nilsson	Ledamot	2020
Samuel Norman	Ledamot	2019
Amanda Farhadian	Suppleant	2019
Mahan Khoshnevis	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte efter ordinarie stämma.

Föreningen höll en extra föreningsstämma den 25 februari 2018 för att anta nya stadgar i ett första beslut, beslutet var enhälligt. Vid denna extrastämma togs även beslut om att sälja råytor samt att teckna kollektivt bredband.

På ordinarie föreningsstämma beslutades enhälligt för andra gången att anta nya stadgar i föreningen.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning valdes Jonas Widerberg och Peter Widerberg.

Föreningsstämman reserverades 2 PBB i arvode till styrelsen samt 5 000 kr till valberedningen.

Föreningen förvärvade 2011-02-22 fastigheten Råseglet 1 i Stockholm, Stockholms kommun med adress Ekenbergsvägen 118, 120, 122, 124 och 126. Föreningen höll 2010-11-22 en extra föreningsstämma där de huvudsakliga köpevillkoren för ett förvärv av fastigheten Råseglet 1 föredrogs. Röstning vidtogs och det antecknades att fler än 2/3 av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna i fastigheten gått med på beslutet, att dessa är medlemmar i föreningen och att således stämman fattat giltigt beslut om förvärvet. Beslutades om tillträde 22 februari 2011. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med en högdal i åtta våningar och en lågdal i tre våningar. Huset uppfördes 1947. Byggnaden rymmer 88 lägenheter och ett garage om 19 kvm.

Total boyta 4 129 m², garageyta 19 m². Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Nordeuropa. Under räkenskapsåret har sju överlåtelse skett.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med AMW Fastighetsvård AB om jour, fastighetsskötsel och snöröjning.

SK 2008

Peter
Selin
Att

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två städ- och verksamhetsdagar har anordnats med god uppslutning från föreningens medlemmar. Vid dessa har bland annat växtlighet på fastigheten röjts, gångvägar har iordningsställt och fyllnadsarbeten för cykelförråd och avfallshantering har beretts.

Föreningen har under året ingått avtal med Stockholms Stad om kostnadsfri hantering av de boendes matavfall. Detta har uppskattats och använts av många medlemmar.

Under året har föreningen tecknat avtal om kollektivt bredband med Stockholms Stadsnät. Leveransen startar 1 april 2019 och säkerställer en mycket bra och ekonomiskt fördelaktig internetuppkoppling.

Ett nytt staket har byggts längs slänten på husens baksida efter förslag från flera medlemmar.

Ny port har installerats i entrén till Ekensbergsvägen 118. I samband med detta renoverades även hissen i huset.

Under året har styrelsen tagit fram och godkänt en ny underhållsplan som säkerställer att fastigheten underhålls och bevaras på ett ansvarsfullt sätt.

Under året har styrelsen arbetat med underlag för försäljning av föreningens råtor enligt beslut på extra stämma 2018. Detta arbete är omfattande och fortsätter under 2019. Försäljningen kommer enligt nuvarande plan generera tre nya lägenheter, en övernattningslägenhet och en föreningslokal.

Under året har styrelsen beslutat att införa en avgift för andrahandsuthyrning i enlighet med de nya stadgar som antagits. Avgiften är 10 % av ett prisbasbelopp (under 2018 har det motsvarat 4 400 kr/år).

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-03.

Styrelsen beslutade att behålla årsavgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	2 941 428	2 919 834	2 941 783	3 008 040
Resultat efter finansiella poster	kr	-384 070	-183 518	-882 521	70 347
Soliditet	%	76	76	75	76
Likviditet	%	698	588	337	1 003
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	669	669	669	657
Låneskuld per totala kvm	kr	5 814	5 814	5 814	5 813
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	118	91	154	168

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	72 082 000	7 163 752	165 173	-2 306 885	-183 518
Reservering till yttre fond			151 268	-151 268	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-183 518	183 518
Årets resultat					-384 070
Belopp vid årets utgång	72 082 000	7 163 752	316 441	-2 641 671	-384 070

SU 2007
Per [Signature]
[Signature]

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 641 671
Årets resultat	-384 070
	<hr/>
	-3 025 741

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	111 285
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-100 901
I ny räkning balanseras	-3 036 125
	<hr/>
	-3 025 741

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-384 070
Dispositioner	-10 384
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-394 454
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	326 825
---	---------

SU 2009
Per
Ulf
Sören

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 953 572	2 919 834
Summa rörelseintäkter		2 953 572	2 919 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 647 266	-1 527 830
Periodiskt underhåll	5	-100 901	0
Övriga externa kostnader	6	-162 511	-160 693
Arvoden och personalkostnader	7	-126 044	-116 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 025 528	-1 020 465
Summa rörelsekostnader		-3 062 250	-2 825 951
Rörelseresultat		-108 678	93 883
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	82 438	72 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 830	-349 480
Summa finansiella poster		-275 392	-277 401
Resultat efter finansiella poster		-384 070	-183 518
Årets resultat		-384 070	-183 518
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-384 070	-183 518
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		100 901	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-111 285	-151 268
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-394 454	-334 786

Brf Råseglet 1
769619-6984

6(13)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

95 990 070

96 964 967

Summa materiella anläggningstillgångar

95 990 070

96 964 967

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

8 600

8 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

8 600

8 600

Summa anläggningstillgångar

95 998 670

96 973 567

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 070

49 760

Övriga fordringar

10

10 000

15 510

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 649

87 048

Klientmedel i SHB

5 023 331

4 362 263

Summa kortfristiga fordringar

5 055 050

4 514 581

Kassa och bank

Kassa och Bank

241 901

241 020

Summa kassa och bank

241 901

241 020

Summa omsättningstillgångar

5 296 951

4 755 601

Summa tillgångar

101 295 621

101 729 168

colt
SML
BOG
Poh
Selin

Brf Råseglet 1
769619-6984

7(13)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

72 082 000

72 082 000

Upplåtelseavgifter

7 163 752

7 163 752

Fond för yttre underhåll

316 441

165 173

Summa bundet eget kapital

79 562 193

79 410 925

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 641 672

-2 306 885

Årets resultat

-384 070

-183 518

Summa fritt eget kapital

-3 025 742

-2 490 403

Summa eget kapital

76 536 451

76 920 522

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

24 000 000

24 000 000

Summa långfristiga skulder

24 000 000

24 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

170 944

188 117

Skatteskulder

11 534

8 376

Övriga skulder

13

0

60

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

576 692

612 093

Summa kortfristiga skulder

759 170

808 646

Summa eget kapital och skulder

101 295 621

101 729 168

Handwritten notes:
Pådd / 17
Red / 502
SDin / 3057

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. 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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,73 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har i januari 2019 beslutat att införa en obligatoriskt avgift för kollektivt bredband om 87 kr per månad och hushåll från och med 1 april 2019.

Utt
Pal SAR
BOG
Sdi

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 509 428	2 509 434
Hyror parkering	21 600	21 600
Hyror bostäder	410 400	410 400
Övriga intäkter, andrahandsuthyrning	12 144	0
Brutto	2 953 572	2 941 434
Hysesförluster vakanser parkering	0	-21 600
Summa nettoomsättning	<u>2 953 572</u>	<u>2 919 834</u>

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	202 599	217 253
Reparationer, löpande underhåll	211 528	246 442
Elavgifter	299 583	254 230
Uppvärmning	486 644	375 703
Vatten och avlopp	113 373	108 206
Renhållning	75 736	65 677
Försäkringar	54 815	50 779
Kabel-TV / Internet	56 125	62 904
*Övriga fastighetskostnader	26 649	30 941
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	120 214	115 695
Summa driftskostnader	<u>1 647 266</u>	<u>1 527 830</u>

*Avser kostnader för hyrmattor till entréer.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Entréparti	100 901	0
Summa periodiskt underhåll	<u>100 901</u>	<u>0</u>

Handwritten signatures and initials:
 SML
 BOG
 Sdin

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	485	0
Förbrukningsinventarier	737	1 763
Kontorsmaterial	2 219	733
Kommunikation	9 273	2 711
Porto	306	7
Indrivning	5 989	3 788
Förlust hyresfordringar	0	19 454
Revision	12 400	12 000
Föreningsmöten	13 445	5 142
Ekonomisk och administrativ förvaltning	95 370	94 851
Övriga förvaltningskostnader	16 456	14 498
Medlems- och föreningsavgifter	5 832	5 747
Summa övriga externa kostnader	<u>162 512</u>	<u>160 694</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	92 400	84 000
Arvode övrigt (valberedning)	5 000	5 000
Sociala kostnader	28 644	27 963
Summa arvoden, personalkostnader	<u>126 044</u>	<u>116 963</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	29 822	27 881
Övriga ränteintäkter	1 016	1 198
Utdelning MBF	51 600	43 000
Summa finansiella intäkter	<u>82 438</u>	<u>72 079</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 . Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	59 382 831	59 382 831
Inköp/Aktiveringar	50 631	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 433 462	59 382 831
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 024 152	-3 003 687
Årets avskrivningar	-1 025 528	-1 020 465
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 049 680	-4 024 152
Utgående planenligt värde	<u>54 383 782</u>	<u>55 358 679</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 606 288	41 606 288
Utgående planenligt värde	41 606 288	41 606 288
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>95 990 070</u>	<u>96 964 967</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 095 000	41 095 000
Taxeringsvärde mark	35 034 000	35 034 000
	<hr/>	<hr/>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:	72 129 000	76 129 000
Bostäder	72 000 000	76 000 000
Lokaler	129 000	129 000
	<hr/>	<hr/>
	72 129 000	76 129 000

Handwritten signature and notes:
Pul SM
302
Sdin

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga fordringar	10 000	15 510
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>10 000</u>	<u>15 510</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	1,92	2019-12-13	8 500 000
SBAB	1,55	2022-01-20	8 500 000
SBAB	0,90	2019-01-14	7 000 000
Summa:			24 000 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			24 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			24 000 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>32 000 000</u>	<u>32 000 000</u>

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Ulf
Per
SK
BOG
SK

Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skulder till MBF	0	60
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>60</u>

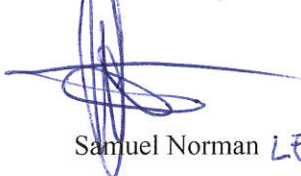
Ekensberg 2019-04-09



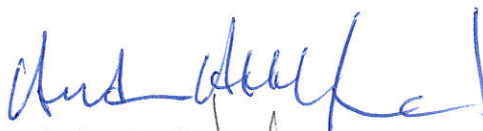
Björn Owen Glad
Ordförande



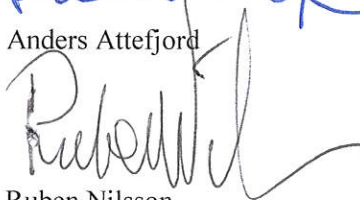
Sofie Domeij



Samuel Norman LEVEN



Anders Attefjord



Ruben Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råseglet 1, org.nr 769619-6984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råseglet 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 för föreningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Råseplet 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

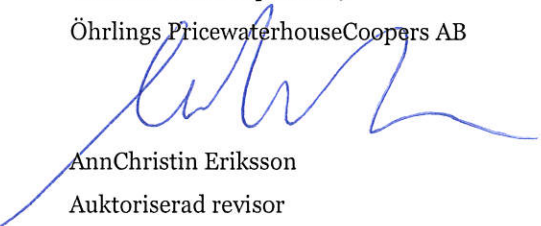
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst



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.

Västerås den 26 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Införa portkod till ytterdörrar BRF Råseglet 1

I dagsläget är ytterdörrarna i föreningen öppna under dagtid medan det på kvällstid krävs nyckel för att komma in. Detta innebär att obehöriga under dagtid har full tillgång till föreningens trapphus och lättare kan komma åt dörrar till lägenheter. För att öka säkerheten vore det önskvärt att införa portlås med kod där ytterdörrarna hålls låsta även på dagtid men då kan öppnas med hjälp av en kod. På kvälls- och nattetid kan krav på nyckel fortsatt vara bra.

Yrkanden:

- Ett beslut fattas om införande av portlås med kod på samtliga ingångar till trapphusen i föreningen.
- Vid beslut om införande av portkod bör även ett beslut tas om portkoden ska gälla dygnet runt eller om nyckel ska krävas för tillgång under vissa timmar på dygnet.

Lina Sjölin

31-jan-2019, Stockholm

Bilaga 2

Svar på motion angående att införa portkod till ytterdörrar i BRF Råseglet 1

Denna motion inkom även 2018 och då röstade stämman för att *inte* installera portkodssystem. Styrelsen ser inte att något har förändrats och yrkar därför avslag på motionen av följande tre skäl:

1. Portkod inger en falsk trygghet. Det finns bara ett begränsat antal nycklar till fastigheten, men en kod kan få stor spridning. Därför utgör den inte någon säkerhet mot inbrott.
2. Ett portkodssystem kräver en omfattande investering och löpande administration. Styrelsen anser inte att det är ekonomiskt försvarbart att införa ett sådant system.
3. Föreningen har hittills, under många år, varit förskonade från inbrott och skadegörelse. För det finns säkert flera skäl, inte minst fastighetens läge.