

Årsredovisning

för

Brf Speldosan

769601-8642

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för Brf Speldosan, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2012.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Speldosan 1 i Solna kommun den 10 oktober 1999.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 127 bostadsrätter samt fem lokaler. Den totala boarean är 11 398 kvm och lokalytan 1 246 kvm. Föreningen disponerar 38 bilplatser och en MC-plats i garage.

Lägenhetsfördelning:

26 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
57 st	4 rum och kök
16 st	5 rum och kök
<u>3 st</u>	6 rum och kök
127 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Duvslagets samfällighetsförening. Denna samfällighet omfattar parkering i parkeringsdäck i kvarteret Duvslaget 2. Föreningen disponerar 17 garage- och parkeringsplatser i samfälligheten.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 337 kronor per lägenhet för 2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 255 588 000 kr, varav byggnadsvärde 169 200 000 kr och markvärde 86 388 000 kr. Värdeår är 2001.

B

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk fastighetsskötsel med Cemi Förvaltning AB, trappstädning med Pro Städ AB och trädgårdsskötsel med Craft Tech Sverige AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 9 juli 1999.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplaner.

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet under 2012 och 2014 har ett högre andelstal för kapitalkostnaderna.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader samt amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs varje år i samband med budgetarbetet och vid varje bokslutstillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt överskott/underskott skall hanteras.

Budgeterad amortering är för närvarande 800 000 kronor per år.

Kapitalkostnad 2018 01 01 - 2018 12 31

Räntekostnad	971 173
Amortering	2 050 000
Utdebiterad avgift	-3 213 000
Överskott 2018	191 827

Akkumulerade överskott (=skuld till medlemmarna)

Överskott 2018	191 827
Överskott 2017	127 297
Överskott 2016	300 227
Överskott 2013 - 2015	81 287
Differens upptagen som skuld (not 12)	-700 638

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med lägst det belopp som framgår av den fastställda underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johnny Ernberg Kjell Sahl Fredrik Sellén Iréne Mauritzon-Wahlgren Birgitta Borg
-----------	---

Suppleanter	Hans-Olof Jansson Nabila Alfakir Leif Hultén Csilla Lavotha
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,	ordinarie
Ella Bladh som huvudansvarig revisor	
Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,	suppleant

Valberedning

Maria Hambræus, sammankallande
Janusz Smurawa
Per Fredriksson
Kerstin Adner
Minh Van Nguyen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under 2018 bytt två nya tvättmaskiner i Frösunda Torg 4 samt en ny i Gustav III:s Boulevard 12 och även ett nytt torkskåp i Frösunda Torg 4. Vi har även gjort en stor förbättring i rabatterna längs Telegrafgatan. Vi har dessutom uppfört 6 st laddplatser för elbilar i garaget på Brevduvegatan. Även gästlägenheten har fått ett ansiktslyft med nya bäddsoffor och nya inventarier samt en dusch i badrummet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 199 (198) medlemmar. Under året har 20 (12) medlemmar tillkommit och 19 (14) medlemmar utgått vid 12 (9) överlåtelse.

8

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 708	8 657	8 454	9 269
Resultat efter finansiella poster	-20	319	-1 109	287
Avskrivningar	-1 768	-1 768	-1 768	-1 768
Resultat exkl avskrivningar	1 748	2 087	659	2 055
Soliditet (%)	54,47	53,99	53,60	53,69
Skuldränta (%)	1,01	1,53	2,13	2,38
Fastighetslån kr/kvm	8 352	8 532	8 668	8 738
Årsavgifter kr/kvm	477	477	477	500
- Varav årsavgifter drift kr/kvm	221	221	221	221

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

-Varav årsavgifter drift kr/kvm

Föreningens årsavgifter drift dividerat med boarea.

8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 013 000	45 853 556	5 533 963	1 841 649	319 277	117 561 445
Disposition av föregående års resultat:			383 000	-63 723	-319 277	0
Årets resultat					-19 613	-19 613
Belopp vid årets utgång	64 013 000	45 853 556	5 916 963	1 777 926	-19 613	117 541 832

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 777 926
årets förlust	-19 613
	1 758 313

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	383 000
i anspråkstagande ur yttre fond	-918 832
i ny räkning överföres	2 294 145
	1 758 313

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

B

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 707 551	8 656 792
Summa rörelseintäkter		8 707 551	8 656 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 170 608	-4 266 503
Övriga externa kostnader	4	-596 512	-601 068
Personalkostnader	5	-220 810	-166 552
Avskrivningar	6	-1 767 644	-1 767 644
Summa rörelsekostnader		-7 755 574	-6 801 767
Rörelseresultat		951 977	1 855 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-971 590	-1 537 831
Summa finansiella poster		-971 590	-1 535 748
Resultat efter finansiella poster		-19 613	319 277
Årets resultat		-19 613	319 277

B

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	210 602 673	212 370 317
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		210 602 673	212 370 317
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		210 644 673	212 412 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	4 781 203	4 945 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	247 749	286 306
Summa kortfristiga fordringar		5 028 952	5 231 741
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		135 986	122 426
Summa kassa och bank		135 986	122 426
Summa omsättningstillgångar		5 164 938	5 354 167
SUMMA TILLGÅNGAR		215 809 611	217 766 484

8

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 866 556	109 866 556
Fond för yttre underhåll		5 916 963	5 533 963
Summa bundet eget kapital		115 783 519	115 400 519
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 777 926	1 841 649
Årets resultat		-19 613	319 277
Summa fritt eget kapital		1 758 313	2 160 926
Summa eget kapital		117 541 832	117 561 445
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	94 394 330	96 444 330
Summa långfristiga skulder		94 394 330	96 444 330
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	800 000	800 000
Leverantörsskulder		405 210	528 922
Skatteskulder		608 564	599 801
Övriga skulder	12	920 997	739 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 138 678	1 092 293
Summa kortfristiga skulder		3 873 449	3 760 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 809 611	217 766 484

8

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-19 613	319 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 767 644	1 767 644
Förändring skatteskuld/fordran		23 961	7 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 771 992	2 094 141
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		20 669	-143 993
Förändring av leverantörsskulder		-123 712	86 531
Förändring av kortfristiga skulder		227 688	157 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 896 637	2 194 421
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 050 000	-1 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 050 000	-1 550 000
Årets kassaflöde		-153 363	644 421
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 763 747	4 119 327
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 610 384	4 763 748

8

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, drift	2 524 151	2 524 151
Årsavgifter, kapital	3 021 173	3 085 703
Hyror lokaler	1 240 656	1 272 422
Hyror bilplatser	634 980	634 980
Ersättning el från medlemmar och hyresgäster	821 999	760 368
Ersättning varmvatten från medlemmar	325 327	331 266
Övernattnings-/gästlägenhet	48 400	41 100
Ersättning från hyresgäster	53 365	6 803
Ersättning från naturvårdsverket	37 500	0
	8 707 551	8 656 793

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	70 942	77 289
Trädgårdsskötsel	212 502	170 282
Städkostnader	268 134	254 401
Hyra av entrémattor	64 872	63 159
Snöröjning/sandning	118 763	47 167
Hisskostnader, service och besiktning	62 749	46 929
Radonmätning	434	10 854
Bevakningskostnader	13 125	0
Gemensamhetsanläggning	51 736	69 436

Reparationer	185 918	170 791
Hissreparationer	96 933	169 737
Trädgård och utemiljö	0	2 584
Periodiskt underhåll: Periodiskt golvunderhåll	0	11 646
Periodiskt underhåll: Högtrycksspolning	166 522	105 315
Periodiskt underhåll: Soprum	42 539	0
Periodiskt underhåll: Ventilation	9 703	0
Periodiskt underhåll: Tvättstuga	204 295	0
Periodiskt underhåll: Dörrar	394 918	0
Periodiskt underhåll: Plantering träd	100 855	0
Fastighetsel	1 086 365	996 494
Uppvärmning	1 300 022	1 244 550
Vatten och avlopp	189 224	197 656
Avfallshantering	179 745	205 840
Försäkringskostnader	125 046	131 372
Serviceavtal	13 128	0
Sotning	8 029	0
Kabel-tv	55 150	54 162
Bredband	135 039	135 636
Förbrukningsinventarier (cykelkrokar, barnv.hylla, möbler)	0	85 062
Förbrukningsmaterial	13 920	16 141
	5 170 608	4 266 503

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	135 880	135 880
Fastighetsavgift	169 799	167 005
Telefoni	5 285	4 612
Hemsida	5 619	1 296
Porto	9 903	7 995
Föreningsgemensamma kostnader	6 455	9 241
Revisionsarvode	30 000	40 887
Ekonomisk förvaltning	127 233	125 264
Bankkostnader	2 552	2 000
Konsultarvoden	10 703	0
Underhållsplan	11 275	10 163
Medlems-/föreningsavgifter	5 043	0
Klimatstyrning och kostnader för mätning av el och vatten	67 787	83 685
Övriga poster	8 978	13 040
	596 512	601 068



Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	182 000	135 100
Sociala avgifter	38 810	31 452
	220 810	166 552

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	207 164 500	207 164 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 164 500	207 164 500
Ingående avskrivningar	-19 794 183	-18 026 539
Årets avskrivningar	-1 767 644	-1 767 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 561 827	-19 794 183
Redovisat värde mark	25 000 000	25 000 000
Utgående värde mark	25 000 000	25 000 000
Utgående redovisat värde	210 602 673	212 370 317
Taxeringsvärden byggnader	169 200 000	169 200 000
Taxeringsvärden mark	86 388 000	86 388 000
	255 588 000	255 588 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden, bredband	551 922	551 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	551 922	551 922
Ingående avskrivningar	-551 922	-551 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-551 922	-551 922
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	42 000	42 000
	42 000	42 000

28 st aktier à 1 500 kr. Under 2018 var aktieutdelningen 0 kr.

D

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	281 837	297 035
Avräkningskonto förvaltare	4 474 399	4 641 321
Fordran på leverantör	24 967	7 079
	4 781 203	4 945 435

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Hisservice	11 865	18 782
Larm till hiss	4 328	8 395
Kabel TV	14 053	13 875
Klimatstyrning	0	13 855
Bredband	33 611	33 909
Gemensam samfällighet	13 580	12 934
Ekonomisk förvaltning	32 919	34 124
Entrémattor	0	5 406
Skadedjursavtal	6 121	6 037
Fastighetsförsäkring	119 458	116 289
Snöjour	0	18 380
Hemsida	0	4 320
Serviceavtal	11 814	0
	247 749	286 306

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2,720	2019-03-01	0	27 000 000
Swedbank (3 månaders ränta)	0,653	2019-03-28	9 084 677	10 334 677
Swedbank	0,840	2020-12-22	18 700 000	19 500 000
Swedbank	0,940	2019-09-25	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,250	2022-03-01	20 409 653	20 409 653
Swedbank (3 månaders ränta)	0,407	2019-03-01	27 000 000	0
Avgår kortfristig del			-800 000	-800 000
			94 394 330	96 444 330

För lån med tre månaders räntebindning redovisas räntan per 2018-12-31.
Förfaller efter fem år från balansdagen: 91 194 330 kr.

B

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdeskatt oktober-december	69 856	79 282
Deponerade lokalyror	104 400	104 400
Årsavgift kapital överstigande räntor och amorteringar	700 638	508 811
Källskatter	27 300	26 880
Sociala avgifter	18 803	20 320
	920 997	739 693

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

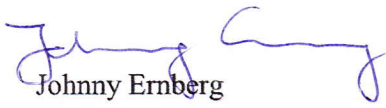
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	59 013	50 692
Revision	9 289	27 610
Fastighetsel	120 282	114 613
Fjärrvärme	178 264	173 630
Avfallskostnader	7 035	10 232
Fastighetsskötsel/reparationer	0	4 225
Snöröjning	0	8 921
Förutbetalda avgifter och hyror	764 794	702 370
	1 138 677	1 092 293

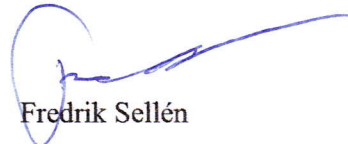


Not 14 Ställda säkerheter

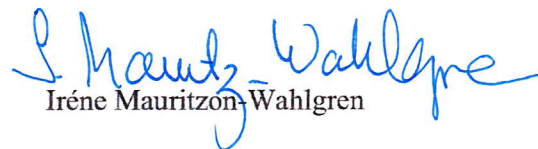
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	136 100 000	136 100 000
	136 100 000	136 100 000

Solna *den 12 maj 2019*


Johnny Ernberg
Ordförande


Fredrik Sellén



Kjell Sahl


Iréne Mauritzon-Wahlgren


Birgitta Borg

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 13 maj 2019.*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Speldosan, org.nr 769601-8642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Speldosan 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella 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 Speldosan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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.

D

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 13 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor