

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lusthuset i Gubbängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2008-05-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Krister Bergqvist	Ordförande
Jon Krister Törneke	Sekreterare
Karl Anders Höglund	Kassör
Lars Magnus Hjelte	Ledamot
Glenn Arnold Taftö	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pontus Stormsköld	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Marcus Andersson	Sammanställande 
Bo Arvidsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stöthyveln 3	2008	Enskede

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 1 flerbostadshus.

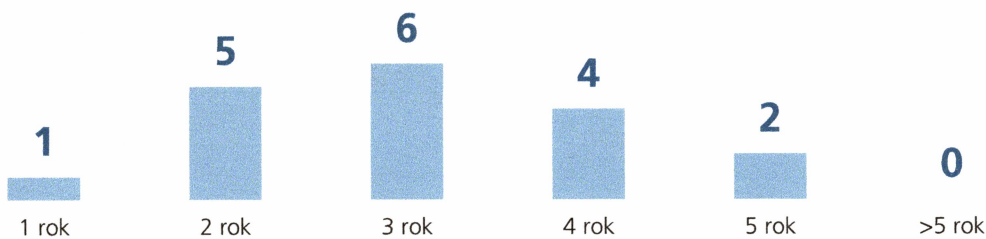
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 468 m², varav 1 468 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2018
Trädfällning	2018
Planerat underhåll	År
Ommålning trapphus	2019
Fasadmålning komplementbyggnad	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

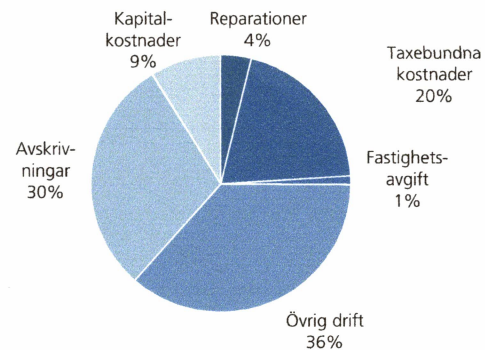
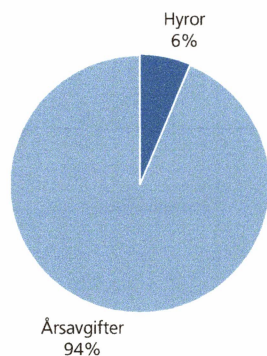
Föreningens ekonomi är fortsatt god. Amorteringstakten har från och med år 2018 höjts till 100 000 SEK per år

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-04-01 med 8,30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	598 514	605 296
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	955 496	1 012 572
Finansiella intäkter	9	11
Ökning av kortfristiga skulder	23 594	0
	979 099	1 012 583
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	684 185	681 212
Finansiella kostnader	98 857	170 104
Ökning av kortfristiga fordringar	25 198	197
Minskning av långfristiga skulder	100 000	148 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	19 853
	908 240	1 019 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	669 372	598 514
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	70 859	-6 782

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	610	649	649	649
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 620	4 688	4 789	5 026
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	98	94	96	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	17	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	116	136	166
Soliditet (%)	82	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-158	-169	-194	-218
Nettoomsättning (tkr)	955	1 013	1 010	1 015

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 468 m² bostäder. ↙

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 410 000	0	0	31 410 000
Fond för yttre underhåll	574 436	166 470	-22 625	430 591
S:a bundet eget kapital	31 984 436	166 470	-22 625	31 840 591
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 059 991	-166 470	-146 669	-746 852
Årets resultat	-158 099	-158 099	169 294	-169 294
S:a ansamlad förlust	-1 218 090	-324 569	22 625	-916 146
S:a eget kapital	30 766 346	-158 099	0	30 924 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-158 099
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-893 521
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-166 470
summa balanserat resultat	-1 218 090

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 218 090
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	955 496	1 012 572
Summa rörelseintäkter		955 496	1 012 572
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-516 215	-553 621
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 157	-68 530
Personalkostnader	Not 5	-60 814	-59 061
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-330 562	-330 562
Summa rörelsekostnader		-1 014 747	-1 011 774
RÖRELSERESULTAT		-59 251	799
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 857	-170 104
Summa finansiella poster		-98 848	-170 093
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-158 099	-169 294
ÅRETS RESULTAT		-158 099	-169 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	37 022 934	37 353 496
Summa materiella anläggningstillgångar	37 022 934	37 353 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 022 934	37 353 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	642 192	570 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	24 784	0
Summa kortfristiga fordringar	666 976	570 920
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	39 053	39 053
Summa kassa och bank	39 053	39 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	706 029	609 973
SUMMA TILLGÅNGAR	37 728 964	37 963 469

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 410 000	31 410 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	574 436	430 591
Summa bundet eget kapital		31 984 436	31 840 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 059 991	-746 852
Årets resultat		-158 099	-169 294
Summa fritt eget kapital		-1 218 090	-916 146
SUMMA EGET KAPITAL		30 766 346	30 924 445
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 758 000	6 834 000
Summa långfristiga skulder		4 758 000	6 834 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 024 000	48 000
Leverantörsskulder		62 162	32 676
Skatteskulder		23 850	23 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	94 606	101 110
Summa kortfristiga skulder		2 204 618	205 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 728 964	37 963 469

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	118 år	118 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	895 178	952 318
Hyror parkering	60 300	60 300
Öresutjämning	18	-46
	955 496	1 012 572

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 091	23 495
	Fastighetsskötsel beställning	5 253	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 750	10 431
	Snöröjning/sandning	20 375	28 125
	Städning entreprenad	21 210	20 682
	Mattvätt/Hyrmattor	4 276	4 156
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 625	0
	Hissbesiktning	0	1 373
	Gemensamma utrymmen	438	0
	Gård	3 529	3 769
	Serviceavtal	18 441	17 732
	Förbrukningsmateriel	938	1 294
	Brandskydd	2 397	5 528
	Fordon	0	213
		122 321	116 797
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 395	0
	Entré/trapphus	1 825	1 819
	Lås	0	6 156
	VVS	25 655	21 650
	Elinstallationer	4 306	0
	Balkonger/altaner	0	8 700
	Garage/parkering	0	2 359
		43 181	40 684
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	22 625
		0	22 625
	Taxebundna kostnader		
	El	22 667	19 841
	Värme	143 532	138 085
	Vatten	30 247	24 474
	Sophämtning/renhållning	21 747	21 110
	Grovsopor	6 293	5 945
		224 486	209 455
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 063	22 594
	Självrisk	0	8 900
	Tomträttsavgäld	78 800	109 400
	Kabel-TV	11 340	11 340
		114 203	152 234
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	12 024	11 826
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	516 215	553 621

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 532	306
	Tele- och datakommunikation	1 699	0
	Hysesförluster	9	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 813	15 750
	Föreningskostnader	563	0
	Fritids- och trivselkostnader	568	439
	Förvaltningsarvode	42 568	41 022
	Administration	2 854	1 278
	Korttidsinventarier	1 176	7 985
	Konsultarvode	40 375	1 750
		107 157	68 530
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	44 800
	Kostnadsersättningar	1 018	185
	Sociala kostnader	14 296	14 076
		60 814	59 061
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	330 562	330 562
		330 562	330 562
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 036 000	39 036 000
	Utgående anskaffningsvärde	39 036 000	39 036 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 682 504	-1 351 942
	Årets avskrivningar enligt plan	-330 562	-330 562
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 013 066	-1 682 504
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 022 934	37 353 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
		25 000 000	25 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	25 000 000
		25 000 000	25 000 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt. ↪

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto		11 873	11 459	
	Klientmedel hos SBC		630 319	559 461	
			642 192	570 920	
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31	
	Försäkring		24 784	0	
	Tomträttsavgäld		0	0	
	Vattenkostnader		0	0	
			24 784	0	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		430 591	295 706	
	Reservering enligt stadgar		166 470	166 470	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-22 625	-31 585	
	Vid årets slut		574 436	430 591	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Swedbank	1,630 %	2 255 000	2 255 000	2021-04-23
	Swedbank	1,100 %	2 503 000	2 555 000	2020-08-25
	Swedbank	1,180 %	2 024 000	2 072 000	2019-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		6 782 000	6 882 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 024 000	-2 603 000	
			4 758 000	4 279 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 542 000 kr. 

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 666 000	7 666 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	13 170	26 380
	Avgifter och hyror	81 436	74 730
		94 606	101 110

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade. 

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 6 / 6 2019

Lars Krister Bergqvist
Ordförande



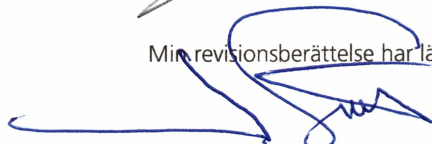
Karl Anders Höglund
Kassör



Glenn Arnold Taftö
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 6 2019



Jörgen Götehed

Extern revisor

Jon Krister Törneke
Sekreterare



Lars Magnus Hjelte
Ledamot



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lusthuset i Gubbängen, org.nr. 769615-8893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lusthuset i Gubbängen för år 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 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.

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. 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

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 Lusthuset i Gubbängen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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

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 överträdelse 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 12 juni 2019

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB