

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pallen 7

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 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2010-06-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Eva Maria Björklind	Ledamot
Tony Erik Björklind	Ledamot
Adrian Karl Gustav Ekstrand	Ledamot
Emily Li	Ledamot

Stefan Folke Adebahr	Revisor
----------------------	---------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-01.

Handwritten signatures:
EL
AE SA

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Pallen 7	2010	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

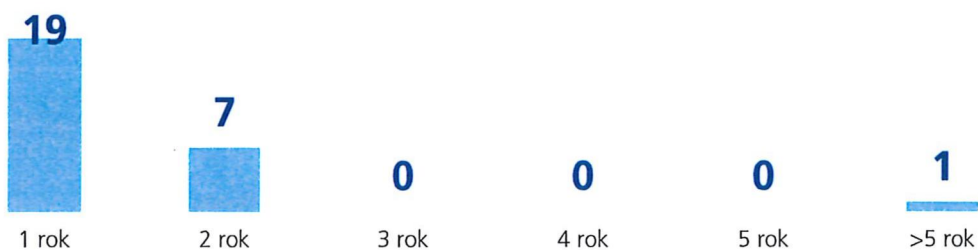
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 913 m², varav 1 073 m² utgör lägenhetsyta och 840 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Utbyte av värmepanna	2018 - 2019

Planerat underhåll	År
Åtgärda fönsterkarmar	2020

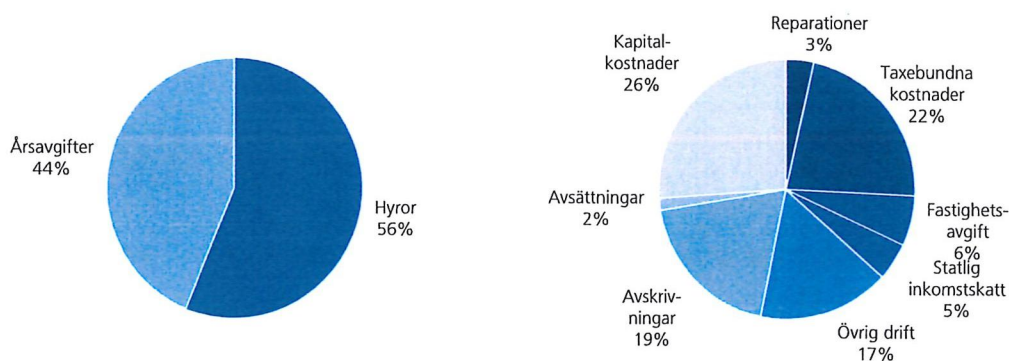
[Handwritten signatures and initials]

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	219 507	199 924
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 958 156	1 872 844
Finansiella intäkter	81	0
Medlemsinsatser	0	0
Kapitaltillskott	1 100 005	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	345 910	118 180
	3 404 152	1 991 024
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	828 126	895 763
Finansiella kostnader	437 782	444 878
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	30 800
Ökning av kortfristiga fordringar	9 905	0
Minskning av långfristiga skulder	450 000	600 000
	1 725 813	1 971 441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 835 372	219 507
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 615 864	19 583

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett ökat bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Handwritten signatures and initials: B. EL, B. AD, AE, SA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södertälje Pallen 7. Föreningens säte är i Södertälje. Fastigheten har 27 bostäder, samtliga upplåtna som bostadsrätt. Föreningen hyr ut lokaler om totalt 938 m². Föreningen är inte ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter kommer mer än 40 procent från lokaler och hyresintäkter. Föreningen beräknas därmed som en oäkta förening och beskattas som en näringsverksamhet.

Av den uthyrningsbara ytan har under 2018 hyrts 938 m² av City Vandrarhem (nytt kontrakt skrivet 2017, tom 2028-12-31)

Styrelsen har från föregående årsstämma, bestått av

Emily Li (Ordförande)

Adrian Ekstrand

Eva Björklind

Tony Björklind

Cassandra Ekblad (adj.)

Marcus Crusenmyhr (adj)

Medlemsinformation

Antalet bostadsrätter uppgår till 27 st

Antalet medlemmar var 2018-12-31 35 st

8 stycken av föreningens medlemslägenheter har under 2018 överlåtits

Händelser under förvaltnings-/räkenskapsåret

2018 har varit ett relativt händelserikt år i föreningen. På årsstämman den 21 juni 2018 valdes en helt ny styrelse, där ingen av de tidigare styrelseledamöterna ingick. Dessutom har föreningen omklassats från en "äkta" förening till en "oäkta".

Under våren 2018 omklassades föreningen från en äkta till en oäkta bostadsrättsförening. Detta medför en del praktiska förändringar, dels för föreningen som sådan, men också för oss boende, främst vad gäller beskattning.

Under början på 2018 togs beslut, på en extrainsatt årsstämma, att alla medlemmarna godkänner kapitaltillskott till föreningen. Detta kapitaltillskott har gjort att föreningen nu har möjlighet att åtgärda en av två stora utgiftsposter: värmepannan.

Under innevarande förvaltningsår har arbete påbörjats med det förberedande arbetet, och själva utbytandet av pannan skedde under första halvåret 2019 när vädret och värmen tillät det. Nu när pannan är utbytt uppskattar styrelsen att kostnaden för värmen kommer minska med cirka 40 procent.

Det som sparas på värmepannan för oss oavkortat in på föreningen andra stora utgiftspost som är räntekostnader. Med hjälp av minskade kostnader för fjärrvärme och uppvärmning, stabilare kassa och erhållet kapitaltillskott, hoppas styrelsen kunna omförhandla föreningens lån. Med omförhandlade lån och en ökad amorteringstakt är förhoppningen att skapa en solidare förening som står pall och inte kräver nya kapitaltillskott inom överskådlig framtid samt att nödvändiga underhållsarbeten kan skötas löpande.

Under verksamhetsåret har ett samtal påbörjats med Telia om installation av fiber. Ett arbete som väntas slutföras under andra halvåret 2019 eller början på 2020.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	803	801	801	801
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 305	1 191	1 178	1 178
Lån/m ² bostadsrättsyta	26 398	26 817	27 377	27 773
Elkostnad/m ² totalyta	7	8	7	7
Värmekostnad/m ² totalyta	134	182	165	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	39	40	92
Kapitalkostnader/m ² totalyta	229	233	235	538
Soliditet (%)	44	42	41	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	388	278	224	-431
Nettoomsättning (tkr)	1 958	1 873	1 875	1 859

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 073 m² bostäder och 840 m² lokaler.

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	24 730 000	0	0	24 730 000
Kapitaltillskott	1 100 005	1 100 005	0	0
Fond för yttre underhåll	393 650	56 106	0	337 544
S:a bundet eget kapital	26 223 655	1 156 111	0	25 067 544
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 015 413	216 460	-56 106	-4 175 767
Årets resultat	283 774	283 774	-216 460	216 460
S:a ansamlad förlust	-3 731 639	500 234	-272 566	-3 959 307
S:a eget kapital	22 492 016	1 656 345	-272 566	21 108 237

EL
AE

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	283 774
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 959 307
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 106
summa balanserat resultat	-3 731 639

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 731 639
----------------------------------	-------------------

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


Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'A.', 'AE', and 'A'.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 958 156	1 872 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	60
Summa rörelseintäkter		1 958 156	1 872 844
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-615 039	-691 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 301	-98 703
Personalkostnader	Not 6	-79 195	-44 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 939	-315 292
Summa rörelsekostnader		-1 132 473	-1 150 014
RÖRELSERESULTAT		825 683	722 831
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 782	-444 878
Summa finansiella poster		-437 701	-444 878
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		387 982	277 952
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 12	-25 141	0
		-25 141	0
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-16 592	-61 492
Skatt ändrad taxering		-62 475	0
		-79 067	-61 492
ÅRETS RESULTAT		283 774	216 460

OB, AE, EL, A

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 835 465	50 150 244
Inventarier	Not 9	24 127	30 287
Summa materiella anläggningstillgångar		49 859 592	50 180 531
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 859 592	50 180 531
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 487 535	9
Summa kortfristiga fordringar		1 487 535	9
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		357 750	179 134
SBC klientmedel i SHB		0	40 373
Summa kassa och bank		357 750	219 507
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 845 286	219 516
SUMMA TILLGÅNGAR		51 704 878	50 400 047

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, the letters 'AE' in the center, and another signature on the right.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 730 000	24 730 000
Kapitaltillskott		1 100 005	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	393 650	337 544
Summa bundet eget kapital		26 223 655	25 067 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 015 413	-4 175 767
Årets resultat		283 774	216 460
Summa fritt eget kapital		-3 731 639	-3 959 307
SUMMA EGET KAPITAL		22 492 016	21 108 237
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	Not 12	25 141	0
		25 141	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	28 175 000
Summa långfristiga skulder		0	28 175 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 325 000	600 000
Leverantörsskulder		86 492	87 645
Skatteskulder		254 523	270 284
Övriga skulder		297 891	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	223 815	158 882
Summa kortfristiga skulder		29 187 721	1 116 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 704 878	50 400 047



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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	125 år	125 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	861 619	859 232
Hyror lokaler	1 096 539	1 000 640
Överlåtelse/pantsättning	0	12 912
Öresutjämning	-2	0
	1 958 156	1 872 784

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	60
	0	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	23 942
	Snöröjning/sandning	0	6 328
	Städning entreprenad	10 740	24 830
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 719	0
	Myndighetstillsyn	14 153	0
	Serviceavtal	1 074	0
	Förbrukningsmateriel	379	0
		41 065	55 100
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	33 378
	Gemensamma utrymmen	0	18 506
	Installationer	0	8 463
	VVS	7 360	0
	Värmeanläggning/undercentral	47 602	0
	Vattenskada	4 563	0
	Övrigt	-1 312	0
		58 213	60 347
	Taxebundna kostnader		
	El	12 488	14 929
	Värme	256 113	348 288
	Vatten	58 474	74 412
	Sophämtning/renhållning	46 289	30 173
		373 364	467 802
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 179	3 574
	Självrisk	15 000	0
		37 179	3 574
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 218	104 396
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	615 039	691 219

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Inkassering avgift/hyra	3 825	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 016	30 000
	Förvaltningsarvode	48 909	38 995
	Förvaltningsarvoden övriga	3 375	11 751
	Administration	7 131	2 045
	Konsultarvode	38 594	15 461
	Tidningar facklitteratur	451	451
		117 301	98 703

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 550	44 800
	Sociala kostnader	29 645	0
		79 195	44 800

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	314 779	314 779
	Inventarier	6 160	513
		320 939	315 292

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 636 177	51 636 177
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 636 177	51 636 177
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 485 933	-1 171 155
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 779	-314 779
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 800 712	-1 485 934
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 835 465	50 150 244
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 288 795	12 288 795
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark	5 502 000	5 502 000
		18 702 000	18 702 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 686 000	11 686 000
	Lokaler	7 016 000	7 016 000
		18 702 000	18 702 000






Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 800	30 800
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 800	30 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-513	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 160	-513
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 673	-513
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 127	30 287

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	9 914	9
	Klientmedel hos SBC	1 477 621	0
		1 487 535	9

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	337 544	40 544
	Reservering enligt stadgar	56 106	297 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	393 650	337 544

Not 12	OBESKATTADE RESERVER	2018-12-31	2017-12-31
	OBESKATTADE RESERVER		
	Periodiseringsfond tax 09	-25 141	0
		-25 141	0



 EL
 AE ST

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsda g
Ålandsbanken	1,500 %	28 325 000	28 775 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		28 325 000	28 775 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 325 000	-600 000	
		0	28 175 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 325 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	0	40 831
	Extern revisor	0	20 000
	Arvoden	48 500	44 800
	Sociala avgifter	15 239	0
	Avgifter och hyror	160 076	53 251
		223 815	158 882

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2019 slutfördes bytet av värmepumpen och i slutet på 2019 är det preliminärt planerat att installera fiber via Telia. Detta sker kostnadsfritt och kommer inte att påverka föreningen ekonomiskt på något sätt, däremot är vi bundna att använda oss av Telia som internet- och TV-leverantör i fem år efter installation.

Styrelsens underskrifter

SÖDERTÄLJE den 8 / 10 2019



Eva Maria Björklind
Ledamot



Tony Erik Björklind
Ledamot

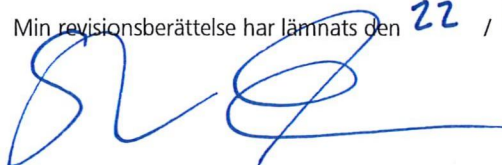


Adrian Karl Gustav Ekstrand
Ledamot



Emily Li
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 10 2019



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pallen 7, org. nr 769621-5750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pallen 7 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 upp lyser, 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 misstag, 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 revisions sed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pallen 7 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 22 oktober 2019



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor