



HSB – där möjligheterna bor

# Årsredovisning

för

## Brf Polishuset

769611-1512

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Polishuset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades och registrerades den 31 december 2004. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Handlanden 15 i Trosa kommun med adress Borgargatan 5 / Viktoriagatan 20 A-C i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Husen färdigställdes år 1987 och innehåller nu 30 bostäder om 2 247,2 m<sup>2</sup> samt 3 lokaler om 229 m<sup>2</sup>, varav en lokal används som uthyrningslägenhet. Det finns 8 garage samt 20 bilparkeringsplatser, varav 1 gästparkeringsplatser. Föreningen har sitt säte i Trosa.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
2 st	1,5 rum och kokvrå
1 st	1,5 rum och kök
2 st	2 rum och kök
3 st	2,5 rum och kök
14 st	3 rum och kök
2 st	3,5 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 18 september 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Lövblås	2018
Nytt Hobbyrum till medlemmarna	2018
Trappstege	2018
Rep av trimmer	2018
Kontakter utebelysning	2018
Kran till tvättstuga	2018



Ny gräsklippare	2017
Sekatör med teleskopskaft	2017
Träplank till uteplats på gården	2017
Utsmyckning till krukor gård och entré	2017
Trofix rensning av ogräs och ny markduk/grus under balkonger	2017
Renovering av uthyrningslokal därav begagnad spis, diskbänk, fläkt, kylsskåp	2017
HP laptop	2017
Ommålning och delvis utbyte av fasader	2016
Ommålning av garagepanel och portar	2016
Ombyggnad lokaler till lägenheter	2014
Renovering loftgångar	2011

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2018. På stämman deltog 26 medlemmar varav 23 röstberättigade inklusive en fullmakt.

Extra stämma hölls 2018-06-11. Stämman beslutade att anta nya stadgar beslut nr 2.

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Ulla Andersson	Ordförande	vald t o m 2020
Åsa Helsing	Sekreterare	vald t o m 2020
Suzanne Wikland Söderström	Kassör	vald t o m 2020
Ronney Nyberg	Ledamot	i tur att avgå
Fredrik Janse	Ledamot	i tur att avgå
Eva Fridolfsson	Suppleant	i tur att avgå
Lars Lindell	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Ulla Andersson och Susanne Wikland Söderström, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden. ( feb mars april tillkommer 10 sammanlagt)

Revisor har under året varit Ola Trané, samt Jörgen Götehed till revisorssuppleant.

Valberedningen består av Susanne Olsson och P-O Zettervall.

Föreningen har avtal med nedanstående företag	
Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel fr o m 171201
HSB Södermanland	Trappstädning fr o m 171201
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Statkraft Värme AB	Fjärrvärme
IF	Fastighetsförsäkringar
Telia	Fibernät
Trofix	Vinterunderhåll fr o m 171201
Ventilation & Inomhus-	
Klimat Sverige AB	Teknisk förvaltning fr o m 171201 ( nytt namn 1/1-19 Torphemers Gruppen)
Anticimex	Hussvampsförsäkring bla. fr.o.m. 20060403

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeändring enligt lag, utfördes av ordförande Ulla Andersson och HSB jurist Nathalie Andersson. Godkändes på ordinarie föreningsstämma och en extra stämma inregistrerat hos Bolagsverket 2018.

Uthyrningslokalen höjdes hyran 1/7 2018 till 7 600kr inkl. WiFi

Nytt hobbyrum i föreg. Fors lokaler till medlemmarna.

Nya rabatter i trädgården.

Hål i yttertaket och sneda hängrännor har åtgärdats av Liab Plåtbyggarna Ab.

Vissa termostater är bytta i 2 lägenheter.

Kronofogden har ett ärende i BRF Polishuset. Medlemsavgiften för januari är pausad.

Beviljad anstånd endast för januari.

Takantennen måste nermonteras helt, för att få bort läckage på stora vindskontoret.

Plåtslagare har varit där för att laga läckan utan att lyckas så länge antennen är kvar. Vi har Fiber indraget till fastigheten, så takantennen behövs inte.

Ventilation & Inomhusklimat har löpande underhåll 2gg/år enl avtal. Likaså Anticimex

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Hiss	368 750 kr
Bortkoppl o urtappn av glukolkrets	117 231 kr
Plåtarbete	22 225 kr
<b>Totalt</b>	<b>508 206 kr</b>

Föreningen har en 10 årig underhållsplan vilken uppdaterades senast 2016-10-13  
Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan  
LOFTGÅNGARNA...(Ligger i planering 2025) ska göras 2019

Årsavgifterna, garage och p-platser höjdes i två omgångar 2018 med sammanlagt 6,5 %.  
Januari 1% och juli 5,5%. Den sista procenten avvaktar vi med.

Förändring av yttre underhållsfonden under året:

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	203 006
Förändring enligt stämmobeslut för 2017 års bokslut	338 765
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-508 206
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	471 000
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	504 565

### Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets ingång var medlemsantalet 43, varav röstberättigade 30. För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 775	1 704	1 654	1 627	1 493
Årsavgifter bostäder, tkr	1 450	1 398	1 393	1 384	1 235
Resultat efter finansiella poster, tkr	-77	341	-174	326	-241
Balansomslutning, tkr	26 286	26 391	25 975	26 239	25 935
Fond för yttre underhåll, tkr	505	203	143	145	180
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	645	622	620	616	616
Driftskostnad, kr/kvm	518	339	419	288	490
Ränta, kr/kvm	44	44	57	87	124
Lån, kr/kvm	4 488	4 488	4 488	4 488	4 488
Lån/taxeringsvärde %	58	58	58	56	61
Soliditet (%)	56	56	55	56	55

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

\*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 431 128	203 006	861 202	341 220	<b>14 836 556</b>
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			341 220	-341 220	<b>0</b>
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		942 000	-942 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-640 441	640 441	-77 362	<b>-77 362</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 431 128</b>	<b>504 565</b>	<b>900 863</b>	<b>-77 362</b>	<b>14 759 194</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	900 863
Årets förlust	<u>-77 362</u>
	<b>823 501</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>823 501</u>
	<b>823 501</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 751 985	1 703 693
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 751 985</b>	<b>1 705 693</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 283 119	-839 740
Övriga externa kostnader	5	-109 862	-91 057
Personalkostnader och arvoden	6	-98 939	-96 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 852	-228 854
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 720 772</b>	<b>-1 255 896</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>31 213</b>	<b>449 797</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 565	1 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 140	-109 794
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-108 575</b>	<b>-108 577</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-77 362</b>	<b>341 220</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-77 362</b>	<b>341 220</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	22 596 242	22 817 157
Inventarier, verktyg och installationer	8	15 629	23 566
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 611 871</b>	<b>22 840 723</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 611 871</b>	<b>22 840 723</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	1 597 582	1 560 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	56 006	69 927
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 653 588</b>	<b>1 630 545</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	2 020 414	1 919 808
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 020 414</b>	<b>1 919 808</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 674 002</b>	<b>3 550 353</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 285 873</b>	<b>26 391 076</b>

*g*



## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser		13 431 128	13 431 128
Fond för yttre underhåll		504 565	203 006
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 935 693</b>	<b>13 634 134</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		900 863	861 202
Årets resultat		-77 362	341 220
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>823 501</b>	<b>1 202 422</b>

#### **Summa eget kapital**

**14 759 194**      **14 836 556**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	11 113 915
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 113 915</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	11 113 915	0
Leverantörsskulder		54 621	101 812
Övriga skulder	15	0	1 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	358 143	337 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 526 679</b>	<b>440 605</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**26 285 873**      **26 391 076**



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 89 år.

Utgifter som i enligt med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 386 303 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	1 450 344	1 397 568
Hyror	306 249	301 420
Hysesbortfall	-8 684	0
Övriga intäkter	4 075	4 704
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 751 984</b>	<b>1 703 692</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	<b>2018-01-01</b> <b>-2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>-2017-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	7 294	8 334
Löpande underhåll	156 456	124 598
Underhåll enligt plan	508 206	132 235
Elavgifter	59 612	59 700
Uppvärmningsavgifter	232 432	213 403
Vatten och avlopp	78 149	85 139
Sophämtning	42 940	33 276
Försäkringar	39 085	37 771
Kabel-TV/bredband	11 980	11 928
Fastighetsskötsel	88 302	64 131
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	52 260	51 600
Övriga kostnader	6 402	17 625
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 283 118</b>	<b>839 740</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2018-01-01</b> <b>-2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>-2017-12-31</b>
Revisionsarvoden	15 000	17 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	46 610	42 278
Övriga förvaltningskostnader	700	1 439
Konsultarvoden	27 750	12 600
Bankkostnader	1 355	0
Möteskostnader	4 317	4 180
Fritidsverksamhet	2 828	2 936
Överlåtelseavgift	2 275	3 360
Pantförskrivningsavgift	2 254	1 341
Representation, avdragsgill	1 304	582
Kreditupplysning	0	270
Kontorsmaterial och trycksaker	989	600
Övriga externa kostnader	4 480	4 471
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>109 862</b>	<b>91 057</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner anställda	0	8 400
Arvode styrelse	70 000	70 000
Övriga arvoden	2 800	0
Kostnadsersättningar	555	1 110
Sociala avgifter	23 784	15 537
Övriga personalkostnader	1 800	1 198
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>98 939</b>	<b>96 245</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2007.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1987.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	21 777 912	21 777 912
Ingående anskaffningsvärde mark	3 232 400	3 232 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 010 312</b>	<b>25 010 312</b>
Ingående avskrivningar	-2 193 155	-1 972 239
Årets avskrivningar	-220 916	-220 916
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 414 071</b>	<b>-2 193 155</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 596 241</b>	<b>22 817 157</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	978 000	978 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 775 000	4 775 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	237 000	237 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 190 000</b>	<b>19 190 000</b>

Fastighetsbeteckning: Handlanden 15

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 195	123 147
Inköp		26 048
Försäljningar/utrangeringar	-61 980	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 215</b>	<b>149 195</b>
Ingående avskrivningar	-125 629	-117 691
Försäljning/utrangeringar	61 980	
Årets avskrivningar	-7 937	-7 938
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-71 586</b>	<b>-125 629</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 629</b>	<b>23 566</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4	1
Skattefordringar	4 280	4 940
Avräkningskonto HSB	1 593 298	1 555 677
	<b>1 597 582</b>	<b>1 560 618</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 006	69 927
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>56 006</b>	<b>69 927</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	400	101
Transaktionskonto bank Handelsbanken	217 461	117 154
Kapitalkonto bank Handelsbanken	1 802 553	1 802 553
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 020 414</b>	<b>1 919 808</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,05	2019-04-30	4 557 000	4 557 000
Stadshypotek	0,95	2019-02-04	6 556 915	6 556 915
			<b>11 113 915</b>	<b>11 113 915</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 113 915	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			0	0
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>0</b>	<b>11 113 915</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 113 915

### Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	15 098 000	15 098 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 098 000</b>	<b>15 098 000</b>

### Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	11 113 915	0
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>11 113 915</b>	<b>0</b>

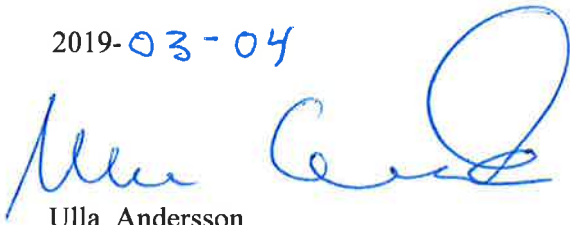
### Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisningskonto för moms	0	48
Personalens källskatt	0	840
Lagstadgade sociala avgifter	0	458
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>1 346</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden och löner	70 000	70 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	21 994	15 000
Upplupna räntekostnader	18 317	18 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 176	72 201
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	164 977	161 929
Avtalsplacerade betalningar	678	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>358 142</b>	<b>337 447</b>

2019-03-04



Ulla Andersson



Susanne Wikland Söderström



Åsa Helsing



Fredrik Janse

Ronney Nyberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-07



Ola Trané  
Revisor  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Polishuset, org.nr. 769611–1512

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Polishuset 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.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2017 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2018-04-04 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

### 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. De 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 Bostadsrättsföreningen Polishuset 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 revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Nyköping 7/3 2019



Ola Trané

BoRevision AB