



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Breviks Gård

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Breviks Gård

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 2017 och 2020.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Breviks Samfällighetsförening. Föreningens andel är 19,6 procent. Samfälligheten förvaltar parkmark samt TV- och bredbandskabelnät (Com Hem).

Styrelsen

Monica Dohlström	Ledamot
Gudmund Lindencrona	Ledamot
Ulf Särnman	Ledamot
Kenneth Wahlström	Ledamot

Susanne Lejon	Suppleant
Åsa Willdal	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
	Suppleant Extern	BDO

Valberedning

Birgitta Glaas
Åke Grafström
Kerstin Widgren

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Breviks Gård 3-5 i Lidingö kommun	1991	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

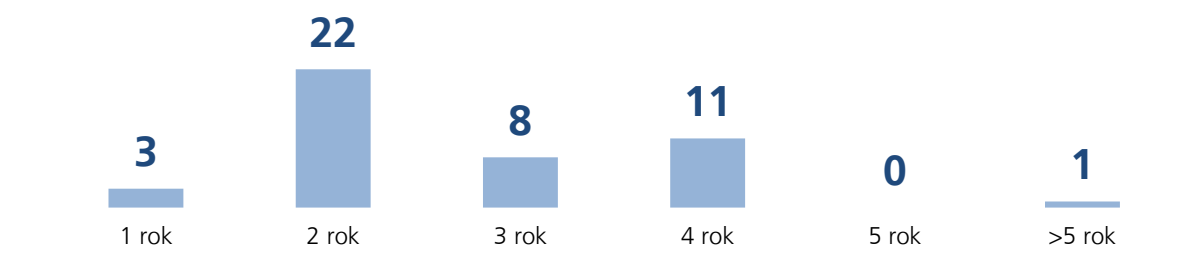
Fastigheten bebyggdes 1989 - 1991 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 862 m², varav 3 862 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Föreningen innehar fyra bostadsrätter som hyrs ut till Lidingö Stad för ett gruppboende

Yta

308 m²

Löptid

Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Två övernattningsrum

Kommentar

Övernattningsrummen kan hyras av föreningens medlemmar för kortare perioder

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2018-10-25.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Ombyggnation av hissar	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

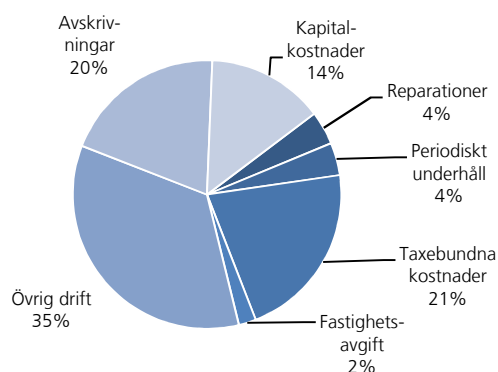
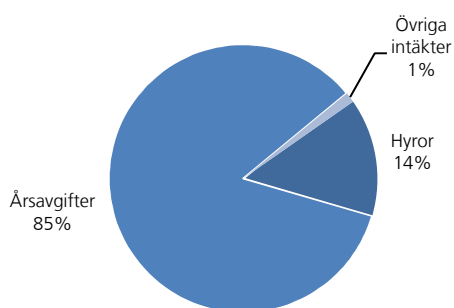
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 892 504	4 427 757
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 244 266	3 241 548
Finansiella intäkter	4 653	6 638
Minskning kortfristiga fordringar	67 675	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 356
	3 316 594	3 272 542
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 954 397	1 964 581
Finansiella kostnader	416 181	532 976
Ökning av kortfristiga fordringar	0	20 072
Minskning av långfristiga skulder	310 001	290 167
Minskning av kortfristiga skulder	59 763	0
	2 740 342	2 807 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 468 756	4 892 504
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	576 253	464 747

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av spaljéer och lövsilar.

Utbyte av avbärlister vid parkeringsplatserna.

Diverse trädgårdsarbete bl.a. plantering av två syrenträd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	710	710	710	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 386	9 466	9 541	9 616
Elkostnad/m ² totalyta	24	26	26	32
Värmekostnad/m ² totalyta	85	101	105	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	16	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	138	142	141
Soliditet (%)	25	24	24	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	296	168	367	438
Nettoomsättning (tkr)	3 244	3 242	3 232	3 226

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 862 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	6 405 995	0	0	6 405 995
Fond för yttre underhåll	1 343 748	143 277	0	1 200 471
S:a bundet eget kapital	7 749 743	143 277	0	7 606 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 117 111	-143 277	167 863	4 092 525
Årets resultat	295 574	295 574	-167 863	167 863
S:a fritt eget kapital	4 412 685	152 297	0	4 260 388
S:a eget kapital	12 162 428	295 574	0	11 866 854

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	295 574
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 260 388
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 277
summa balanserat resultat	4 412 685

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

117 315
4 530 000

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	3 244 266	3 241 548
Summa rörelseintäkter		3 244 266	3 241 548
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 526 373	-1 576 875
Övriga externa kostnader	Not 4	-379 974	-338 150
Personalkostnader	Not 5	-48 050	-49 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-582 767	-582 767
Summa rörelsekostnader		-2 537 164	-2 547 348
RÖRELSERESULTAT		707 102	694 200
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 653	6 638
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 181	-532 976
Summa finansiella poster		-411 528	-526 338
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		295 574	167 863
ÅRETS RESULTAT		295 574	167 863

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 43 286 697	43 869 464
Maskiner	Not 8 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	43 286 697	43 869 464
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 289 497	43 872 264
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 4 363 862	3 814 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	45 125
Summa kortfristiga fordringar	4 363 862	3 859 927
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 274 817	1 270 174
Summa kassa och bank	1 274 817	1 270 174
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 638 679	5 130 101
SUMMA TILLGÅNGAR	48 928 175	49 002 365

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 405 995	6 405 995
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 343 748	1 200 471
Summa bundet eget kapital		7 749 743	7 606 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 117 111	4 092 525
Årets resultat		295 574	167 863
Summa fritt eget kapital		4 412 685	4 260 388
SUMMA EGET KAPITAL		12 162 428	11 866 854
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 578 620	36 266 715
Summa långfristiga skulder		12 578 620	36 266 715
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 669 074	290 980
Leverantörsskulder		193 574	134 804
Skatteskulder		1 051	61
Övriga skulder		27 000	27 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	296 428	415 951
Summa kortfristiga skulder		24 187 127	868 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 928 175	49 002 365

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	85 år	85 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 742 567	2 742 567
Hyror lokaler	388 968	382 761
Hyror parkering	72 500	76 400
Värmeintäkter	31 724	31 724
Gästlägenhet	8 450	8 040
Öresutjämning	57	56
	3 244 266	3 241 548

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	12 198	53 680
	Fastighetsskötsel gård beställning	88 401	13 483
	Snöröjning/sandning	13 416	9 724
	Städning entreprenad	44 700	44 700
	Städning enligt beställning	0	30 625
	Mattvätt/Hyrmattor	11 559	11 353
	Hissbesiktning	3 968	3 939
	Gemensamma utrymmen	0	6 635
	Serviceavtal	71 056	43 630
	Förbrukningsmateriel	0	1 903
	Teleport/hissanläggning	713	0
	Brandskydd	24 769	27 895
		270 779	247 567
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 200	13 927
	Lokaler	0	7 575
	Tvättstuga	9 404	7 976
	Entré/trapphus	5 810	5 356
	Lås	3 243	18 667
	VVS	11 986	23 288
	Ventilation	8 717	45 818
	Elinstallationer	28 479	70 971
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 229	0
	Hiss	0	14 243
	Tak	11 959	43 156
	Fasad	12 019	0
	Mark/gård/utemiljö	8 938	0
	Garage/parkering	1 156	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 481
		118 140	254 458
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	22 125
	VVS	0	62 250
	Elinstallationer	0	17 175
	Fönster	31 301	0
	Balkonger/altaner	36 014	0
	Mark/gård/utemiljö	50 000	0
		117 315	101 550
	Taxebundna kostnader		
	El	91 956	100 568
	Värme	326 531	389 472
	Vatten	72 242	75 143
	Sophämtning/renhållning	141 669	129 793
		632 398	694 976
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 344	48 284
	Samfällighetsavgift	217 504	134 400
	Kabel-TV	1 424	0
	Bredband	47 304	36 464
		327 576	219 148
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 165	59 175
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 526 373	1 576 875

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 672	4 558
	Juridiska åtgärder	8 092	10 563
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	-900	23 641
	Föreningskostnader	10 901	12 970
	Förvaltningsarvode	307 759	251 578
	Administration	692	1 085
	Konsultarvode	35 982	32 479
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 050	0
		379 974	338 150
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	8 050	9 556
		48 050	49 556
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	582 767	582 767
		582 767	582 767
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 693 930	49 693 930
	Utgående anskaffningsvärde	49 693 930	49 693 930
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 824 466	-5 241 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-582 767	-582 767
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 407 233	-5 824 466
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 286 697	43 869 464
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 130 000	1 130 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		63 000 000	63 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	63 000 000
		63 000 000	63 000 000

Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	299 468	299 468
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	299 468	299 468
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-299 468	-299 468
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-299 468	-299 468
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	169 923	192 473
	Klientmedel hos SBC	4 193 939	3 622 329
		4 363 862	3 814 802
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Renhållning	0	2 856
	Försäkring	0	12 269
	Samfällighetsavgift	0	30 000
		0	45 125
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 200 471	1 057 194
	Reservering enligt stadgar	143 277	143 277
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 343 748	1 200 471

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,990 %	6 263 960	6 293 290	2019-11-28
SBAB	0,870 %	7 310 000	7 350 000	2019-06-07
SBAB	1,790 %	9 262 500	9 312 500	2020-06-12
SBAB	1,640 %	3 482 200	3 598 280	2020-01-17
SBAB	0,700 %	5 098 125	5 155 125	2019-05-06
SBAB	0,690 %	4 830 909	4 848 500	2019-01-14
Summa skulder till kreditinstitut		36 247 694	36 557 695	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 669 074	-290 980	
		12 578 620	36 266 715	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 685 774 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	43 464 000	43 464 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	1 287	0
Avgifter och hyror	295 141	335 119
El	0	9 885
Värme	0	40 947
Extern revisor	0	30 000
	296 428	415 951

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ombyggnation av hissar.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 25/3 2019


Monica Dihlström
Ledamot


Gudmund Lindencrona
Ledamot


Ulf Särnman
Ledamot


Kenneth Wahlström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2019


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Breviks Gård
Org.nr. 716420-2843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Breviks Gård 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Stockholm 13 april 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor