

Årsredovisning för
Brf Doppingen
769622-0479

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Doppingen, 769622-0479 får härmed avge årsredovisning för 2018.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-10.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-12-05.
Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17.

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

Fastighetsfakta

Föreningen är ägare till fastigheten Doppingen 20 som ligger i Nynäshamns kommun. Adress är Änggatan 17, 19 21 och 23.

På fastigheten finns fyra byggnader i tre våningar med varsitt trapphus och hiss, totalt 23 lägenheter. På tomten finns en äppellund för gemensam trevnad, en stor pampig ek som är belyst nattetid, ett båthus med tillhörande brygga samt strand och vattenområde.

Separat byggnad finns för sop-och återvinning samt underhållscentral.
På föreningens mark finns även till-och utfartsväg från tomten samt gångväg till strand.

Föreningen har 28 st parkeringsplatser, varav 15 st i carport - och 13 st markplatser, som hyrs ut till medlemmarna. Samtliga har uttag för motorvärmare.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har ett delägaravtal med Fastigheten Doppingen 21 (villaägaren). Avtalet omfattar gemensam till- och utfartsväg och gångväg till strand (GA 1). Båthus med tillhörande brygga, strand, vattenområde samt sop- och återvinningshus (GA2). Andelstalen utgör för Doppingen 20, 23st respektive Doppingen 21, 2st.

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.
Föreningens byggnader omfattas av en tioårig byggförsäkring hos HDI Gerling.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Byggnad och ytor

Bostadsytan är 2 117 kvm. Markarealen är 6 326 kvm varav 683 kvm vatten.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	14 st
4 rok	9 st
	23 st

Till varje lägenhet finns balkong eller uteplats.

Förråd finns till alla lägenheter, antingen i lägenheten eller i huset Änggatan 23.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig vård- och underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande upprättad underhållsplan.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns ingen underhållsåtgärd planerad inom de närmaste fem åren. Dock bör enligt underhållsplanen översyn av fönster och dörrar göras under 2019 samt översyn av spillvatten med ev. vattenspolning under 2022 .

FÖRVALTNINGSAVTAL

Felanmälan/Fastighetsskötsel	Claes Mannerstråle
Felanmälan/Båthusskötsel	Håkan Lindholm
Städtjänster	HSB
Snöröjning	Nynäshamns Lastbilscentral AB
Undercentral och driftteknik	HSB
Jouravtal	Ösmo Rör AB
Gräsklippning	Claes Mannerstråle och Håkan Lindholm
TV/Data/Telefoni	Svenska Stadsnät
Ekonomisk förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering mm.

Medlemsfrågor

Antalet medlemmar vid årets slut 39 (fg. år 40) medlemmar.
Överlåtelse under året: 1 (fg. år 4) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Verksamheten

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2018 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Kollberg	Ledamot Ordförande
Thomas Bergkvist	Ledamot Vice ordförande
Sonya Johansson	Ledamot Kassör
Lars Olov Spångberg	Ledamot Sekreterare
Annika Gillispie	Ledamot
Margareta Schöldstedt Lindholm	Suppleant
Roger Granbom	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor:

Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Rolf Drysen, sammankallande och Lotta Wahlbäck.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Vår- och höststädning
- Kräftskiva och Glöggmingel i Båthuset

- Årsstämma
- Inköp cafébord utanför bastu
- Inköp bordsbänk till äppellunden
- Uppsägning av HSB driftavtal och trappstädning HSB.
- Snöröjning och sandning. Sopning av grus
- Skötsel av trädgård
- Skötsel båthus
- Inspektion av egenkontroll, Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund
- Nya stadgar
- Sotning av kaminerna och bastuaggregatet
- Akut spolning av septictank/båthuset och byte av pump

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning fr o m 2015-01-01. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

Föreningen behöver dock inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och för att kunna göra en avsättning för framtida underhållskostnader.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 2,0 % från 1 januari 2019. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 593 (fg. år 593) kr per kvm. Ingen höjning har gjorts för parkeringsplatser.

VERKSAMHETEN

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	593	593	581	581
Driftkostnader, kr/kvm	338	335	249	249
Avskrivning, kr/kvm	398	398	398	398
Räntekostnader, kr/kvm	133	180	187	218
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm	68	68	41	20
Fastighetslån, kr/kvm	8 684	8 719	8 861	9 097
Saldo, yttre underhållsfond	419 500	274 500	129 500	42 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	360 031	278 980	491 497	344 199
Nettoomsättning	1 431 175	1 407 696	1 404 543	1 380 597
Resultat efter finansiella poster	-482 599	-557 964	-351 133	-498 431
Soliditet	82,6 %	82,6 %	82,5 %	82,1%

Not Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre under- hållsfond	Ansamlad förlust
Vid årets början	91 040 000	274 500	-1 971 877
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Överföring till yttre underhållsfond		145 000	-145 000
Årets resultat			-482 599
Vid årets slut	91 040 000	419 500	-2 599 476

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 116 877
årets resultat	-482 599
Totalt	-2 599 476
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	145 000
balanseras i ny räkning	-2 744 476
Summa	-2 599 476

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 431 175	1 407 696
Övriga rörelseintäkter	3	4 019	44 085
		1 435 194	1 451 781
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-716 491	-714 126
Personalkostnader	5	-78 583	-78 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-842 630	-842 630
Rörelseresultat		-202 510	-183 964
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 525	1 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 614	-381 456
Resultat efter finansiella poster		-482 599	-563 650
Resultat före skatt		-482 599	-563 650
Årets resultat		-482 599	-563 650

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	106 627 115	107 469 745
		<u>106 627 115</u>	<u>107 469 745</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 627 115</u>	<u>107 469 745</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 742	51 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 221	58 175
		<u>72 963</u>	<u>109 270</u>
<i>Kassa och bank</i>		921 546	616 422
Summa omsättningstillgångar		<u>994 509</u>	<u>725 692</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>107 621 624</u>	<u>108 195 437</u>

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 040 000	91 040 000
Fond för yttre underhåll		419 500	274 500
		91 459 500	91 314 500
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 116 877	-1 408 227
Årets resultat		-482 599	-563 650
		-2 599 476	-1 971 877
Summa eget kapital		88 860 024	89 342 623
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 283 000	18 358 000
		18 283 000	18 358 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	100 000	100 000
Förskott från kunder		-	4 282
Leverantörsskulder		131 265	126 022
Övriga kortfristiga skulder		35 785	35 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	211 550	228 781
		478 600	494 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 621 624	108 195 437

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-482 599	-563 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	842 630	842 630
	<u>360 031</u>	<u>278 980</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	360 031	278 980
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	36 307	-53 680
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-16 214	14 382
	<u>380 124</u>	<u>239 682</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet	380 124	239 682
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-75 000	-300 000
	<u>-75 000</u>	<u>-300 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-300 000
Årets kassaflöde	305 124	-60 318
Likvida medel vid årets början	616 422	676 740
Likvida medel vid årets slut	921 546	616 422

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inkomst- och Fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2014. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2015 till och med 2029.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 5 565 611 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Yttre underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonder sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens vård- och underhållsplan när sådan har upprättats.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaderna sker enligt en 100-årig linjär plan och grundar sig på byggnadernas anskaffningsvärde och beräknade livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	1 255 074	1 230 464
Hyror	169 923	171 232
Samfällighetsavgift	6 178	6 000
Nettoomsättning	1 431 175	1 407 696

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Balkonginglasning	1 822	27 308
Administrativa avgifter	1 714	4 256
Övrigt	483	12 521
Summa	4 019	44 085

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsservice	34 998	41 615
Städning	52 188	47 795
Vinterunderhåll snö	29 866	12 557
Hisskostnader	26 368	25 460
Besiktningkostnader	8 730	-
Reparationer och underhåll	66 930	46 164
Fastighetsel och el för uppvärmning	57 543	56 314
El för bergvärme	141 797	139 201
Vatten	117 785	118 393
Renhållning	32 261	29 545
Fastighetsförsäkring	38 074	34 869
Båthuset inkl el	21 122	60 249
Revision	14 500	14 063
Förvaltningskostnader	49 675	50 896
Konsultarvode	7 500	6 756
Bankkostnader	4 027	3 404
Övriga externa kostnader	13 127	26 845
Driftkostnader	716 491	714 126

10

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvoden, inkl socialavgifter.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	842 630	842 630
Summa	842 630	842 630

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda räntekostnader	16 401	10 129
Upplupen hyresintäkt	-	1 568
Fastighetsförsäkring	16 185	15 415
Ekonomisk förvaltning	11 428	11 428
Fastighetsskötsel	-	11 279
BrfNet	3 177	3 167
Jouravtal	4 500	-
Övrigt	4 530	5 189
	56 221	58 175

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	110 418 950	110 418 950
	110 418 950	110 418 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 949 205	-2 106 575
-Årets avskrivning enligt plan	-842 630	-842 630
	-3 791 835	-2 949 205
Redovisat värde vid årets slut	106 627 115	107 469 745
- varav mark	26 155 950	26 155 950
Taxeringsvärde, mark	4 675 000	4 675 000
Taxeringsvärde, byggnad	22 400 000	22 400 000
Totalt Taxeringsvärde	27 075 000	27 075 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 5 565 611 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Stadshypotek 147141, 1,47 % ffd 2020-03-01	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek 280834, 1,30 % ffd 2021-03-01	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek 271609, 1,50 % ffd 2022-12-30	5 583 000	5 658 000
	<u>18 383 000</u>	<u>18 458 000</u>
varav kortfristigt	-100 000	-100 000
Redovisat vid årets slut	18 283 000	18 358 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	19 603 000	19 603 000
	<u>19 603 000</u>	<u>19 603 000</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Förutbetalda hyror	127 350	157 302
Upplupna räntekostnader	-	33 600
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	4 909	6 348
El för bergvärme	16 855	15 296
El båthus	1 555	-
Snöröjning	4 392	-
Reparation, VA	41 489	-
Övriga upplupna kostnader	-	1 235
	<u>211 550</u>	<u>228 781</u>

Underskrifter

Nynäshamn 2019-04-17



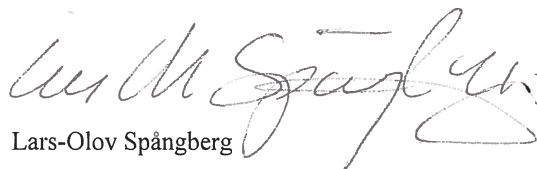
Kenneth Kollberg
Styrelseordförande



Thomas Bergkvist



Sonya Johansson



Lars-Olov Spångberg



Annika Gillispie

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-23



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Doppingen, org.nr. 769622-0479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Doppingen för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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. 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 Brf Doppingen för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 23/4 2019

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor