

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Mörby 1:3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mörby 1:3

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 2015 och 2045.
- 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 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 bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kennet Karlsson	Ordförande
Elsie-Britt Rosengren	Sekreterare
Birgit Carlsson	Kassör
Jan Eriksson	Fastighetsansvarig
Lars Lundgren	Ledamot

Birgitta Gladén	Suppleant
Åke Sjögren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Birgit Carlsson, Kennet Karlsson och Åke Sjögren.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	KPMG
----------------	----------------------	------

Valberedning

Kerstin Bolling
Britta Eriksson
Inez Jacobsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-10. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vallentuna-Mörby 3:1	1959	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 - 1959 och består av 3 flerbostadshus.

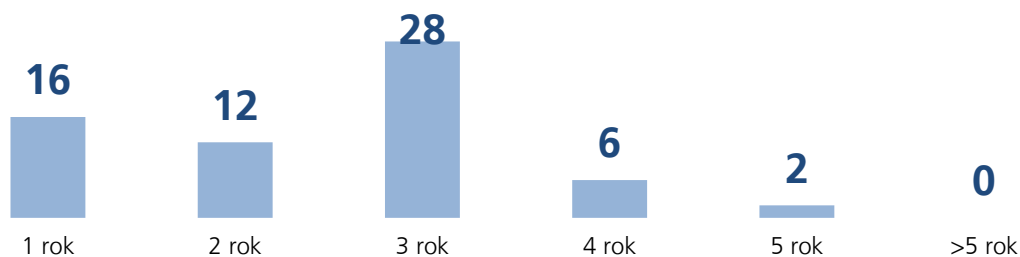
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 249 m², varav 3 787 m² utgör lägenhetsyta och 462 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Aktiebolaget R J Markis	183 m ²	2020-12-31
Harmoni för hela dig Vallentuna AB	148 m ²	2019-08-31
Bällsta Måleri	45 m ²	2019-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Kan lånas av föreningsmedlem. Bord och stolar för 25-30 personer

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagning av issprängd skorsten	2018	
Målning av garageportar	2018	2018
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dräneringsarbete	2019	Hus B
Dräneringsarbete	2021	Hus C

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel, Markskötsel inklusive Snöröjning samt Teknisk förvaltning	Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning AB
Städning	Alltuna Kontors & Fastighetsstädning
Kabel-TV	Bredbandsbolaget/ Telenor
El	Skellefteå Kraft
Värme	EON
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Ragn-Sells kommunpartner AB
Hysesavtal, Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB - En del av SBC
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB - En del av SBC
Elnät	Ellevio AB

Övrig information

KabelTV/bredband är indraget av föreningen sedan 2012. Föreningen är bunden av avtal med Telenor till

och med 2021. KabelTV ingår i avgiften. Bostadsrättsinnehavare/hyresgäst kan själv teckna avtal om internet och IP telefoni.

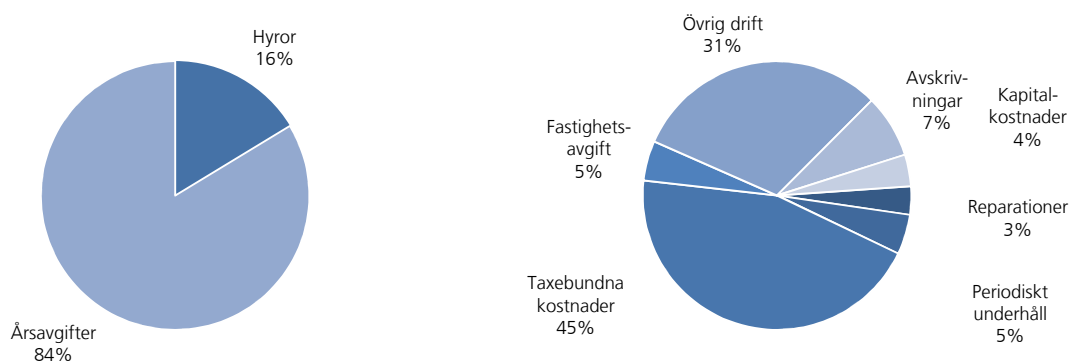
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.
Harmoni AB lokalhyra har omförhandlats.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 790 539	1 578 321
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 268 016	2 208 236
Finansiella intäkter	2 990	3 252
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 047
Ökning av kortfristiga skulder	0	37 502
	2 271 006	2 251 038
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 874 952	1 881 890
Finansiella kostnader	79 298	84 929
Ökning av kortfristiga fordringar	4 085	0
Minskning av långfristiga skulder	72 000	72 000
Minskning av kortfristiga skulder	92 829	0
	2 123 164	2 038 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 938 381	1 790 539
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	147 842	212 218

*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

- Åtgärdat anmärkningar efter OVK 2017.
- Målning av garagedörrar är genomförd under året.
- Lagning av issprängd skorsten på hus C.
- En städdag genomfördes under våren.
- Den 20 oktober firade föreningen 60 år med middag i föreningens lokal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	496	487	487	487
Hyror/m ² hyresrättsyta	698	605	584	463
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 324	1 343	1 362	1 378
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	8	7
Värmekostnad/m ² totalyta	156	143	131	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	37	28	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	20	20	22
Soliditet (%)	11	8	7	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	153	81	105	90
Nettoomsättning (tkr)	2 253	2 181	2 159	2 105

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 787 m² bostäder och 462 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	261 271	0	0	261 271
Fond för yttre underhåll	2 255 327	325 000	-144 000	2 074 327
S:a bundet eget kapital	2 516 598	325 000	-144 000	2 335 598
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 009 542	-325 000	225 086	-1 909 627
Årets resultat	153 173	153 173	-81 086	81 086
S:a ansamlad förlust	-1 856 369	-171 827	144 000	-1 828 542
S:a eget kapital	660 229	153 173	0	507 056

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	153 173
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 684 541
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-325 000</u>
summa balanserat resultat	-1 856 368

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

99 875

-1 756 493

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	2 252 983	2 181 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 033	27 011
Summa rörelseintäkter		2 268 016	2 208 236
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 619 156	-1 596 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 554	-174 928
Personalkostnader	Not 6	-92 243	-110 252
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-163 583	-163 583
Summa rörelsekostnader		-2 038 536	-2 045 474
RÖRELSERESULTAT		229 480	162 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		2 990	3 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 298	-84 929
Summa finansiella poster		-76 308	-81 677
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		153 173	81 086
ÅRETS RESULTAT		153 173	81 086

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 008 704	4 155 945
Inventarier	Not 9	16 342	32 684
Summa materiella anläggningstillgångar		4 025 046	4 188 630
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 025 046	4 188 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 247	670
Övriga fordringar	Not 10	263	755
Summa kortfristiga fordringar		5 510	1 425
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 938 381	1 790 539
Summa kassa och bank		1 938 381	1 790 539
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 943 891	1 791 964
SUMMA TILLGÅNGAR		5 968 937	5 980 594

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		261 271	261 271
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 255 327	2 074 327
Summa bundet eget kapital		2 516 598	2 335 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 009 542	-1 909 627
Årets resultat		153 173	81 086
Summa fritt eget kapital		-1 856 369	-1 828 542
SUMMA EGET KAPITAL		660 229	507 056
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 174 000	5 014 441
Summa långfristiga skulder		1 174 000	5 014 441
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 840 441	72 000
Leverantörsskulder		105 117	91 215
Skatteskulder		1 207	0
Övriga skulder		50 969	59 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	136 974	236 193
Summa kortfristiga skulder		4 134 708	459 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 968 937	5 980 594

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	18 år	18 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 879 969	1 843 120
Hyror lokaler	262 598	227 558
Hyror parkering	47 940	47 088
Hyror garage	51 805	48 600
Hyror förråd	4 700	4 700
Elintäkter	2 000	0
Överlåtelse/pantsättning	4 039	10 058
Öresutjämning	-68	101
	2 252 983	2 181 225

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	15 033	27 011
	15 033	27 011

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	94 056	94 056
	Fastighetsskötsel beställning	563	388
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 413	13 300
	Snöröjning/sandning	10 813	10 063
	Städning entreprenad	96 372	96 372
	Städning enligt beställning	1 000	0
	Sotning	2 500	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 438
	Sophantering	1 250	750
	Gård	4 389	6 018
	Förbrukningsmateriel	1 707	7 220
	Brandskydd	0	120
		225 064	256 724
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	14 000	0
	Tvättstuga	1 369	0
	Entré/trapphus	11 038	0
	Lås	3 852	8 284
	VVS	30 494	22 159
	Ventilation	19 528	0
	Elinstallationer	1 138	3 006
	Fasad	0	5 176
	Fönster	9 248	2 438
	Garage/parkering	0	1 200
		90 667	42 263
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	144 000
	Tak	37 000	0
	Balkonger/altaner	17 875	0
	Garage/parkering	45 000	0
		99 875	144 000
	Taxebundna kostnader		
	El	66 472	59 221
	Värme	664 224	606 602
	Vatten	160 013	158 482
	Sophämtning/renhållning	35 132	73 776
	Grovsopor	21 704	3 444
		947 545	901 525
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 603	80 204
	Bredband	71 864	71 864
		154 467	152 068
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 538	100 130
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 619 156	1 596 710

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 543	16 250
	Föreningskostnader	5 068	7 769
	Fritids- och trivselkostnader	4 839	2 338
	Förvaltningsarvode	101 169	98 217
	Förvaltningsarvoden övriga	18 338	30 034
	Administration	6 718	4 750
	Korttidsinventarier	4 589	9 400
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 290	6 170
		163 554	174 928
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 250	85 950
	Kostnadsersättningar	0	399
	Sociala kostnader	18 993	23 903
		92 243	110 252
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	50 000	50 000
	Förbättringar	97 241	97 241
	Inventarier	16 342	16 342
		163 583	163 583

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 339 394	5 339 394
	Utgående anskaffningsvärde	5 339 394	5 339 394
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 183 449	-1 036 208
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 241	-147 241
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 330 690	-1 183 449
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 008 704	4 155 945
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 977 000	27 977 000
	Taxeringsvärde mark	12 820 000	12 820 000
		40 797 000	40 797 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
	Lokaler	1 597 000	1 597 000
		40 797 000	40 797 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	163 421	163 421
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	163 421	163 421
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-130 737	-114 395
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 342	-16 342
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-147 079	-130 737
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 342	32 685
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	291
	Skattekonto	263	263
	Skattefordran	0	201
		263	755

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 074 327	1 792 640
	Reservering enligt stadgar	325 000	325 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-144 000	-43 313
	Vid årets slut	2 255 327	2 074 327

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,600 %	2 240 441	2 312 441	2019-03-30
	Handelsbanken	1,680 %	1 600 000	1 600 000	2019-03-01
	Handelsbanken	1,340 %	1 174 000	1 174 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		5 014 441	5 086 441	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 840 441	-72 000	
			1 174 000	5 014 441	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 654 441 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 219 000	5 219 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	2 458	3 507
	Avgifter och hyror	134 516	232 686
		136 974	236 193

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- De s.k. kortfristiga lånen är nu omsatta till långfristiga. Lånet på 1 600 000 löper på 3 år fr.o.m. 2019-03-01 till en ränta av 1,38 %, utan amortering. Det andra lånet på 2 234 441 prel. löper på 4 år from 2019-03-30. Räntesatsen är 1,46 % (beslut den 30/3) och amortering ska ske med 10 000 kr/månad.
- Föreningen har antagit nya stadgar genom beslut vid årsmötet 2018-05-16 och extra stämma 2018-09-10. Stadgarna kommer att registreras under 2019.
- Under våren kommer föreningens lägenhet, nr 43 en gång i tiden avsedd för fastighetsskötaren med hyresrätt, att säljas med upplåtelseavtal.
- Föreningen ska genomföra en energideklaration under 2019.

Styrelsens underskrifter

VALLENTUNA den 26/3 2019


Kennet Karlsson
Ordförande


Elsie-Britt Rosengren
Sekreterare


Birgit Carlsson
Kassör


Jan Eriksson
Fastighetsansvarig


Lars Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2019


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mörby 1:3, org. nr 716000-0621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörby 1:3 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 revisionsssed 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. Risker 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 Mörby 1:3 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna den 29 april 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor