

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kullen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gunilla Domeij Hallros	Ledamot
Susan Schack Jørgensen	Ledamot
Daniel Stålberg	Ledamot
Ilda Xibri	Ledamot
Mårten Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Filip Karlsson	Sammanställande 
Jimmy Ördberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-24 med anledning av omröstning om balkongbyggnation.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hägerberget 57	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

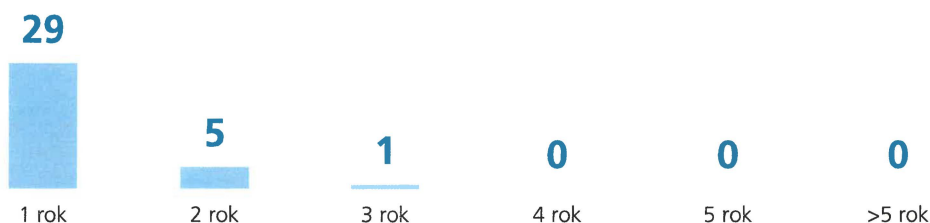
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 846 m², varav 1 596 m² utgör lägenhetsyta och 250 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Utbildning för vuxna	250 m ²	2026-10-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte torktumlare	2018	I tvättstugan
Genomgång av ventilation	2017	Några ytterligare ventiler i fönster i ett antal lägenheter
Genomgång av fasader för ev. åtgärd	2017	Inget akut renoveringsbehov
Rensning av luftkanaler	2016 - 2017	Kanaler i kök och badrum
Hissreparation	2016	Hissdörr
Renovering av ytterdörr	2016	Målning och byte av lister
Upprustning av gården	2015	Ny lampa samt tätning av dörr
Klottersanering	2015	Målat hela nedre delen av fasaden
Lagning och polering av trapphuset	2015	Samt ny matta i hissen på köpet
Hissreparation	2015	Upptagning av nödöppningshål
OVK-besiktning	2015	Hela huset - nio år sedan sist
Renovering av fönster	2015 - 2016	Fönster mot innergården plus plan 5
Lagat trappräcken	2015	De var lösa.
Reparation av säkerhetsdörrar	2015	Genomgång av samtliga lägenheter
Stampolning	2015	Hela huset - sex år sen sist
Utbyte av gammal tvättmaskin	2015	I tvättstugan
Klottersanering	2014	
Tätning av läckande rör	2014	I tvättstugan
Byte av läckande radiator	2014	Lägenhet 3
Renovering av lägenhet	2013	Hyresrätt som skulle säljas
Gammal fukt-/ventilationsskada	2013	I lägenhet 1501
Renovering av fönster	2012	Ej fönster mot innergården, förutom plan 5.
Renovering av dörrar	2012	
Injustering av värme	2011	Komplettering av UC-byte
Renovering av lokal	2010	Utfördes av ny hyresgäst; FEI
Byte av undercentral	2010	
Nytt ytskikt på gård	2010	
Renovering av balkong	2010	
Planerat underhåll	År	
Värme, värmestammar och radiatorer	2020	
Hiss	2021	
Omputsning fasad	2022	
Tegelpannor, papp, stuprör	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Kameralförvaltning	SBC

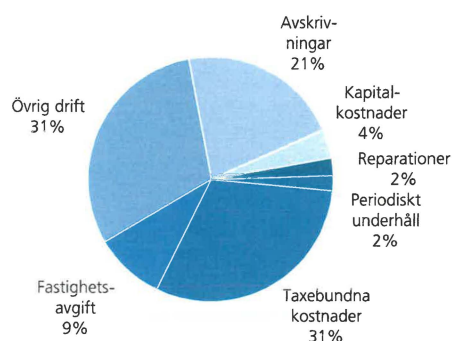
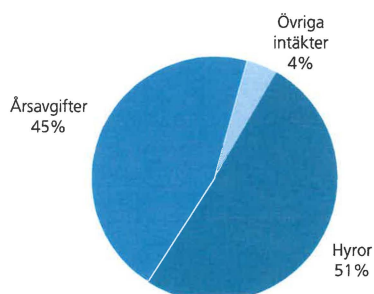


Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 465 701	1 200 079
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 566 623	1 557 088
Finansiella intäkter	356	163
Minskning kortfristiga fordringar	18 901	0
Ökning av kortfristiga skulder	278 047	0
	1 863 927	1 557 251
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	979 198	999 931
Finansiella kostnader	48 967	48 976
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 506
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	226 216
	1 528 165	1 291 629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 801 464	1 465 701
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	335 762	265 622

*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

Extrastämma i oktober med anledning av ett förslag att bygga balkonger på gårdssidan. Förslaget röstades ned.

Ny underhållsplan för åren 2018 - 2047 

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	468	467	431	468
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 379	2 368	2 254	2 252
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 813	2 144	2 144	2 144
Elkostnad/m ² totalyta	13	11	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	164	162	163	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	25	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	27	27	52
Soliditet (%)	91	90	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	258	228	-108	119
Nettoomsättning (tkr)	1 566	1 557	1 463	1 521

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 596 m² bostäder och 250 m² lokaler.

*Under 2016 var december månad avgiftsfri vilket påverkar nyckeltalet Årsavgift/m² bostadsrättsyta

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	19 809 658	0	0	19 809 658
Upplåtelseavgifter	9 784 998	0	0	9 784 998
Fond för yttre underhåll	2 813 843	210 898	-77 509	2 680 454
S:a bundet eget kapital	32 408 499	210 898	-77 509	32 275 110
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 392 404	-210 898	305 224	-2 486 730
Årets resultat	258 186	258 186	-227 715	227 715
S:a ansamlad förlust	-2 134 218	47 288	77 509	-2 259 015
S:a eget kapital	30 274 281	258 186	0	30 016 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:


årets resultat	258 186
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 181 506
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 898
summa balanserat resultat	-2 134 219

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	26 460
att i ny räkning överförs	-2 107 759

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	1 565 998	1 557 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	625	0
Summa rörelseintäkter		1 566 623	1 557 088
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-721 215	-757 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 107	-184 706
Personalkostnader	Not 6	-58 876	-58 218
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-280 629	-280 629
Summa rörelsekostnader		-1 259 827	-1 280 560
RÖRELSERESULTAT		306 797	276 528
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		356	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 967	-48 976
Summa finansiella poster		-48 611	-48 813
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		258 186	227 715
ÅRETS RESULTAT		258 186	227 715 

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	31 572 897	31 847 026
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	9 208	15 708
Summa materiella anläggningstillgångar		31 582 105	31 862 734
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 582 105	31 862 734
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 841 608	1 524 754
Summa kortfristiga fordringar		1 841 615	1 524 754
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 841 616	1 524 754
SUMMA TILLGÅNGAR		33 423 721	33 387 488

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 594 656	29 594 656
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 813 843	2 680 454
Summa bundet eget kapital		32 408 499	32 275 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 392 404	-2 486 730
Årets resultat		258 186	227 715
Summa fritt eget kapital		-2 134 218	-2 259 015
SUMMA EGET KAPITAL		30 274 281	30 016 095
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	786 196	1 955 000
Summa långfristiga skulder		786 196	1 955 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 955 000	1 286 196
Leverantörsskulder		109 172	74 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	299 072	55 325
Summa kortfristiga skulder		2 363 244	1 416 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 423 721	33 387 488

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	133 år	133 år
Fastighetsförbättringar	133 år	133 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Fönster	25 år	25 år
Bredband	20 år	20 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	708 296	705 361
Hyror bostäder	78 613	78 613
Hyror lokaler	716 056	712 336
Bredbandsintäkter	30 960	30 788
Värmeintäkter	32 083	30 000
Öresutjämning	-10	-10
	1 565 998	1 557 088

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	625	0
	625	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	52 500	45 750
	Sotning	0	979
	Hissbesiktning	1 771	1 411
	Serviceavtal	2 527	2 437
	Förbrukningsmateriel	6 354	0
		63 152	50 577
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 533	0
	Sophantering/återvinning	1 013	2 184
	Lås	511	3 512
	VVS	7 469	5 741
	Värmeanläggning/undercentral	2 775	0
	Ventilation	6 110	17 965
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 975
	Garage/parkering	6 224	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 388	0
		29 023	38 377
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	26 460	0
	Ventilation	0	77 509
		26 460	77 509
	Taxebundna kostnader		
	El	23 734	20 707
	Värme	303 509	299 520
	Vatten	50 507	48 121
	Sophämtning/renhållning	24 766	23 884
		402 516	392 232
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 688	28 776
	Kabel-TV	5 947	5 877
	Bredband	43 064	43 064
		78 699	77 717
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	121 365	120 595
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	721 215	757 007

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	483	463
	Juridiska åtgärder	0	30 500
	Revisionsarvode extern revisor	17 444	17 375
	Föreningskostnader	719	1 122
	Styrelseomkostnader	4 000	5 427
	Förvaltningsarvode	123 187	118 726
	Administration	2 893	2 641
	Konsultarvode	45 401	3 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		199 107	184 706

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	44 299
	Sociala kostnader	14 076	13 919
		58 876	58 218
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	99 744	99 744
	Förbättringar	174 385	174 385
	Inventarier	6 500	6 500
		280 629	280 629
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 289 835	35 289 835
	Utgående anskaffningsvärde	35 289 835	35 289 835
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 442 809	-3 168 680
	Årets avskrivningar enligt plan	-274 129	-274 129
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 716 938	-3 442 809
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 572 897	31 847 026
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 536 000	11 536 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 867 000	18 867 000
	Taxeringsvärde mark	29 190 000	29 190 000
		48 057 000	48 057 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 600 000	40 600 000
	Lokaler	7 457 000	7 457 000
		48 057 000	48 057 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 500	11 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 500	11 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 500	-11 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 500	-11 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 500	32 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 500	32 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 792	-10 292
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 500	-6 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 292	-16 792
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 208	15 708
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	30 720	48 858
	Skattefordran	9 425	10 195
	Klientmedel hos SBC	1 801 463	1 465 701
		1 841 608	1 524 754
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 680 454	2 155 574
	Reservering enligt stadgar	210 898	524 880
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-77 509	0
	Vid årets slut	2 813 843	2 680 454

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Nordea	2,150 %	786 196	1 286 196	2023-10-18
Nordea	1,650 %	1 955 000	1 955 000	2019-10-16
Summa skulder till kreditinstitut		2 741 196	3 241 196	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 955 000	-1 286 196	
		786 196	1 955 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 741 196 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	11 400 000	11 400 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	6 206	4 682
Avgifter och hyror	277 866	50 643
Städning entreprenad	15 000	0
	299 072	55 325

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt underhållsplanen ska Värmestammar och radiatorer bytas 2020, kommer att utvärderas under 2019. Hissen ska enligt underhållsplanen underhållas 2020 men vi överväger att göra det under 2019.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 3 2019



Gunilla Domeij Hallros
Ledamot



Susan Schack Jørgensen
Ledamot



Daniel Ståhlberg
Ledamot



Iida Xibri
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2019



Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kullen, org.nr. 769604-6098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kullen 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.

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. Den 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 Kullen 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 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 den 24 mars 2019

Jörgen Götehed

BoRevision AB