Årsredovisning för

Brf Lindarnas Park

769627-7347

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

DLe

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindarnas Park, 769627-7347 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-03-05.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-26.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-10-03.

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

Fastighetsfakta
Byggnaden uppfördes av Veidekke Bostad och färdigställdes under år 2015-2016 och ligger i Stockholms kommun. Fastigheten har beteckningen Västergarn 4 och adressen är Beckomberga Ängsväg 6 (för hus A) och Beckomberga Ängsväg 4 (för hus B).

Försäkringar
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Byggnad och ytor
Bostadsytan är 3 138 kvm

Lägenhetsfördelning
Totalt 38 st. lägenheter enligt följande fördelning:

2 rok - 8 st.
3 rok - 10 st.
4 rok - 10 st.
5 rok - 10 st.

I föreningen finns även 38 st. parkeringsplatser på mark för uthyrning till medlemmarna. Merparten av dessa parkeringar upplåts med nyttjanderätt till föreningen på grannfastigheten.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen kommer att delta i två gemensamhetsanläggningar. Den ena för park, dagvatten och belysning. Den andra för gångbanor / trottoar inklusive träd och miljöhus med kringliggande mark. Anläggningarna är under bildande. Föreningens del av kostnaden för driften av gemensamhetsanläggningarna ingår i föreningens driftbudget.

Fastighetens tekniska status
Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter enligt underhållsplan enligt stadgarna §19.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Etcon Fastighetsteknik AB
Snöröjning och sandning	Etcon Fastighetsteknik AB
Markskötsel	Garden Partner
Städning och entrémattor	KEAB-gruppen AB
TV/Data/IP-telefoni	Obenetwork AB
Ekonomisk förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB
Revisionstjänst	BoRevision AB
Hisservice	Schindler
Hissbesiktning	Dekra
Fjärrvärme	Stockholm Energi
Elnät, elenergi	Fortum/Ellevio AB
VA	Stockholm Vatten
Renhållning, hushållssopor	Stockholm Vatten
Passagesystem/nycklar/porttelefon	Bromma Lås (Great Security)
Parkeringsövervakning	Parkeringsservice AB

Medlemsinformation
Antal medlemmar vid årets slut: 56 (fg.år 57).
Överlåtelser under året: 9 (fg.år 6).
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 (fg.år 2).

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

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2018 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Dimitri Klasson	Ordförande
Niclas Erdin	Ledamot, sekreterare
Hans Hoffman	Ledamot, kassör
Anna Wallén	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.
Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Ordinarie revisor: Niclas Wärenfeldt, Borevision Sverige AB.

Valberedning
Elsa Klasson (sammankallande) och Ulla Teljing.

Väsentliga händelser under året

- Två st. gemensamma städdagar med efterföljande korvgrillning har genomförts (vår och höst).
- 2-årsbesiktning har genomförts av Veidekke och brister i fastigheten har noterats. Veidekke har genom företaget Pontarius AB påbörjat åtgärder med att reparera fel och brister.
- Två lägenheter har sanerats på misstanke om förekomst av vägglöss. Bägge två med lyckat resultat.
- Nytt portsystem med dörrautomatik och porttelefoni har installerats av Bromma Lås (Great Security).
- Brf har drivit och vunnit en tvist i Hyresnämnden ang. olovlig andrahandsuthyrning. Aktuell bostadsrättshavare är inte längre medlem i föreningen och är avflyttad.

Föreningens ekonomi
I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt

självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med förväntan, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar komponentavskrivning av byggnaderna. En fortsatt god ekonomi är på lång sikt beroende av hur marknadsräntorna utvecklas.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka för avskrivningen enligt föreningens ekonomiska plan. Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande kostnader samt för att kunna sätta av medel för framtida underhållsåtgärder.

I budgeten har medel för förbättringsåtgärder samt amortering av befintliga lån avsatts.

Årsavgifter
Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2019 har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna. Månadsavgifterna uppgår i genomsnitt till 656 kr per kvm.

Elpriset för föreningens medlemmar har höjts med 36 % till 1,70/kWh från andra halvan av året p.g.a. högre elpris på marknaden. Priset för varmvatten har lämnats oförändrat.

I föreningens månadsavgift ingår bostadsrättstillägg samt TV/data/IP-telefoni.

Individuell mätning
Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av varmvatten och hushållsel. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i varje kvartal.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2018	*2017*	*2016*
Årsavgift, kr/kvm	656	656	656
Driftkostnader, Kr/kvm	384	317	-
Räntekostnader, Kr/kvm	162	152	-
Avskrivning, Kr/kvm	425	425	-
Lån, kr/kvm	12 521	12 656	12 767
Yttre underhållsfond	220 000	110 000	-
Kassaflöde löpande verksamhet	620 580	932 467	860 374
Nettoomsättning	2 416 126	2 411 504	1 410 633
Resultat efter finansiella poster	-697 613	-399 884	-471 977
Soliditet, %	73	73	73

*- Kostnadsutfallet 2016 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	*Yttre under-hållsfond*	*Ansamlad förlust*
Belopp vid årets början	108 215 000	110 000	-992 798
Disposition enl årsstämmobeslut			
överföring till fond för yttre underhåll		110 000	-110 000
Årets resultat			-697 613
Belopp vid årets slut	**108 215 000**	**220 000**	**-1 800 411**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 102 798
årets resultat	-697 613
Totalt	**-1 800 411**
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	245 000
balanseras i ny räkning	-2 045 411
Summa	**-1 800 411**

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 416 126	2 411 504
Övriga rörelseintäkter	*3*	23 953	15 917
Summa rörelseintäkter		**2 440 079**	**2 427 421**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	*4*	-1 206 233	-993 971
Personalkostnader	*5*	-95 208	-22 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*6*	-1 332 351	-1 332 351
Summa rörelsekostnader		**-2 633 792**	**-2 348 992**
Rörelseresultat		**-193 713**	**78 429**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 655	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 555	-478 434
Summa finansiella poster		**-503 900**	**-478 313**
Resultat efter finansiella poster		**-697 613**	**-399 884**
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		**-697 613**	**-399 884**
Skatter			
Årets resultat		**-697 613**	**-399 884**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	144 372 947	145 705 298
Summa materiella anläggningstillgångar		**144 372 947**	**145 705 298**
Summa anläggningstillgångar		**144 372 947**	**145 705 298**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 771	55 452
Övriga fordringar		2 100	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	104 511	104 637
Summa kortfristiga fordringar		**135 382**	**160 089**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 838 963	1 641 384
Summa kassa och bank		**1 838 963**	**1 641 384**
Summa omsättningstillgångar		**1 974 345**	**1 801 473**
SUMMA TILLGÅNGAR		**146 347 292**	**147 506 771**

DK

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 215 000	108 215 000
Fond för yttre underhåll		220 000	110 000
Summa bundet eget kapital		**108 435 000**	**108 325 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 102 798	-592 914
Årets resultat		-697 613	-399 884
Summa ansamlad förlust		**-1 800 411**	**-992 798**
Summa eget kapital		**106 634 589**	**107 332 202**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	38 868 750	39 291 750
Summa långfristiga skulder		**38 868 750**	**39 291 750**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	423 000	423 000
Förskott från kunder		3 973	3 973
Leverantörsskulder		131 271	91 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*10*	285 709	364 784
Summa kortfristiga skulder		**843 953**	**882 819**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**146 347 292**	**147 506 771**

DK

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-697 613	-399 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 332 351	1 332 351
	634 738	932 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**634 738**	**932 467**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	24 708	35 516
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-38 866	-177 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**620 580**	**790 149**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-423 000	-348 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-423 000**	**-348 000**
Årets kassaflöde	**197 580**	**442 149**
Likvida medel vid årets början	**1 641 383**	**1 199 235**
Likvida medel vid årets slut	**1 838 963**	**1 641 384**

DL

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

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.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar
Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggander och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

-Stomme och grund 120 år
-Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
-Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
-Fasad och fönster, 50 år
-Yttertak, 50 år

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar
Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

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 2016. 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 2017 till och med 2031.

Uppskjuten skatt
Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 22 547 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av 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 2 Nettoomsättning

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter	2 058 360	2 058 360
Hyresintäkter	147 466	156 566
Individuell mätning förbrukningar	210 300	196 578
	2 416 126	**2 411 504**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Administrativ intäkt andrahandsuthyrning	-	4 468
Övriga intäkter	23 953	11 449
Summa	**23 953**	**15 917**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsskötsel, inkl trappstädning	212 796	112 035
Trädgårdsskötsel, städdagar	29 129	9 234
Snöröjning	52 344	55 005
Reparationer och underhåll	180 118	
Fastighetsel	189 904	158 882
Fjärrvärme	193 425	192 519
Vatten	67 708	70 105
Avfallshantering	26 659	12 195
Försäkringspremie	35 179	34 155
TV/Data/IP-telefoni	101 832	101 576
Förenings-medlemsmöten	5 107	6 250
Förvaltningskostnader	51 457	94 889
Övriga kostnader	60 575	147 126
	1 206 233	**993 971**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Bokförd kostnad avser styrelsearvoden, inkl sociala avgifter.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Byggnader och mark	1 332 351	1 332 351
Summa	**1 332 351**	**1 332 351**

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	148 370 000	148 370 000
	148 370 000	148 370 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 664 702	-1 332 351
-Årets avskrivning enligt plan	-1 332 351	-1 332 351
	-3 997 053	-2 664 702
Redovisat värde vid årets slut	**144 372 947**	**145 705 298**
varav mark	52 517 365	52 517 365
Taxeringsvärde, Mark	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde, Byggnad	36 400 000	36 400 000
	52 000 000	**52 000 000**

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 22 547 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av 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 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Bredband	8 465	8 465
Fastighetsförsäkring	33 131	32 167
Ekonomisk förvaltning	14 366	20 859
Upplupen intäkt ind förbrukningar	40 811	32 438
Mätdatainsamlimg	7 738	6 981
Övrig förutbetald kostnad	-	3 727
	104 511	**104 637**

Not 9 Övriga skulder

Dk

	2018-12-31	*2017-12-31*
Swedbank, ränta 1,700 % ffd 2022-03-25	12 860 000	13 160 000
Swedbank, ränta 0,850 % ffd 2019-03-24	13 385 000	13 385 000
Swedbank, ränta 1,310 % ffd 2021-03-24	13 046 750	13 169 750
	39 291 750	39 714 750
varav kortfristigt	-423 000	-423 000
Redovisat värde vid årets slut	**38 868 750**	**39 291 750**

Av föreningens lån förfaller 13 385 000 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsinteckningar	40 155 000	40 155 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Upplupna räntekostnader	4 194	4 250
Förutbetalda hyror och avgifter	194 690	189 909
Städning	9 828	2 313
Snöröjning	9 633	7 275
El	19 782	17 082
Fjärrvärme	24 209	28 056
Renhållning	5 446	-
Revision	17 000	18 000
Fastighetsskatt att återbetala till entreprenören	-	85 600
Övriga upplupna kostnader	927	12 299
	285 709	**364 784**

Underskrifter

Bromma 2019 - 04 - 07

Dimitri Klasson
Styrelseordförande

Niclas Erdin
Ledamot, sekreterare

Hans Hoffman
Ledamot, kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 11

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lindarnas Park, org.nr. 769627-7347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindarnas Park 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Lindarnas Park 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 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.

Uppsala den 11 / 4 - 2019

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor