



Årsredovisning 2018

Brf Strandskatan
Org. 769624-3455

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Edagränd 3, 123 50 Farsta
styrelsen@strandskatan.org
www.strandskatan.org

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Tvärnö 1 i Stockholms kommun förvärvades 2012-09-29.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Edagränd 3 och 5 samt Ågesta Broväg 82, 84 och 86. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Tvärnö 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms stad via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2018-12-31 526 080 kr. Avtalet gäller till och med 2022-07-01.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 263 kvm, varav 5 133 kvm utgör lägenhetsyta och 130 kvm lokalyta. I föreningen finns 49 parkeringsplatser i källargarage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
19 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Samtliga 69 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I föreningen finns en gemensamhetslokal/gästlägenhet som medlemmarna kan hyra.

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal
Puls & Träning
Löptid t.o.m.
2021-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med WIAB. För städning finns avtal tecknat med KEAB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-10-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-30. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 99 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 100. Under året har 5 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Nicklas Fernström	ledamot
Lars Falk	ledamot
Eva Ros	ledamot
Inger Matzén Milestad	ledamot
Kristina Wallentin	ledamot
Staffan Löfmarck	suppleant
Thomas Dahlgren	suppleant
Aleksandra Pytlik	suppleant
Dana Ali-beck	suppleant

Under året har Kristina Wallentin och Dana Ali-beck avgått ur styrelsen.

Till **revisor** har Deloitte Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Karen Bergman, Nils Larsson och Annika Wiklund, varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust på -298 Kkr. Underskottet beror på gjorda avskrivningar. I resultatet ingår avskrivningar med -1 740 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsteknisk värdeminskning av föreningens fastigheter och påverkar inte föreningens likviditet. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott på den löpande verksamheten under året. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017 och beror till största delen av väsentligt lägre ränteavgifter.

Föreningens största kostnadsposter är bl.a. räntekostnaden, den uppgick under året till -514 Kkr vilket är en minskning från -972 Kkr år 2017. Minskningen beror på omförhandling av lån till en lägre räntenivå. Samt fjärrvärmen som uppgick till -406 Kkr och tomtgäldsavgift på - 526 kkr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 946 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde

Det överskottskapital som föreningen fått in kommer att användas till extra amortering av lån, framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheterna. Totalt har föreningen under året amorterat 450 kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om att avgifterna ska vara fortsatt oförändrade.

Gästlägenheten har varit uthyrd 76 nätter samt utnyttjats för styrelsemöten och andra föreningssammankomster.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea för föreningens lägenhetsarea i föreningens hus.

Garantitiden, 5 år, från JM upphörde 2018-10-24 och därefter står föreningen själva för alla uppkomna fel som måste åtgärdas.

I enighet med den europeiska dataförordningen som trädde i kraft 25 maj 2018 har föreningen vidtagit de åtgärder som krävs i GDPR

Samtliga lägenheter har försetts med varsin brandfilt.

Styrelsen har regelbundet informerat medlemmarna via nyhetsbrev i trappuppgångar och hissar.

OK

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 610 000	62 011 000	384 975	-3 708 802	-671 632	150 625 542
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			128 325	-128 325		
Inspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-671 632	671 632	
Årets resultat					-297 913	-297 913
Belopp vid årets utgång	92 610 000	62 011 000	513 300	-4 508 758	-297 913	150 327 628

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	4 385	4 385	4 390	4 540	4 342
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-298	-673	-812	-1 139	-1 372
Soliditet, %*	75,4	75,4	77,0	76,6	75,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	692	692	692	692	692
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 420	9 508	9 559	9 573	9 657
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	30 123	30 123	30 123	30 123	30 123
Genomsnittlig skuldränta, % ***	1,06	1,99	2,72	3,40	3,44
Fastighetens belåningsgrad, % ****	31,7	31,7	31,6	31,4	31,4

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** Inklusiv Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

*** Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 508 758
Årets resultat	-297 913
	<hr/>
	-4 806 671
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	128 325
I ny räkning överföres	-4 934 996
	<hr/>
	-4 806 671

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 384 873	4 345 059
Övriga rörelseintäkter	3	0	40 000
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 384 873	4 385 059
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 197 365	-2 106 643
Övriga externa kostnader	5	-118 894	-138 888
Personalkostnader	6	-111 979	-104 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 740 103	-1 734 272
Summa rörelsens kostnader		-4 168 341	-4 084 395
Rörelseresultat		216 532	300 664
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-514 445	-972 296
Summa finansiella poster		-514 445	-972 296
Resultat efter finansiella poster		-297 913	-671 632
Årets resultat		-297 913	-671 632

W

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	196 191 214	197 895 489
Inventarier, verktyg och installationer	8	457 914	560 842
Summa materiella anläggningstillgångar		196 649 128	198 456 331
Summa anläggningstillgångar		196 649 128	198 456 331
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	-365 996
Övriga fordringar		8 375	10 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	261 493	222 630
Summa kortfristiga fordringar		269 868	-133 180
Kassa och bank		2 520 501	1 574 876
Summa omsättningstillgångar		2 790 369	1 441 696
SUMMA TILLGÅNGAR		199 439 497	199 898 027

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 621 000	154 621 000
Yttre fond		513 300	384 975
Summa bundet eget kapital		155 134 300	155 005 975
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 508 758	-3 708 802
Årets resultat		-297 913	-671 632
Summa fritt eget kapital		-4 806 671	-4 380 434
Summa eget kapital		150 327 629	150 625 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	47 903 788	48 353 788
Summa långfristiga skulder		47 903 788	48 353 788
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		450 000	450 000
Leverantörsskulder		240 813	93 506
Skatteskuld		869	869
Övriga skulder		3 093	4 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	513 305	370 017
Summa kortfristiga skulder		1 208 080	918 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 439 497	199 898 027

W

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	216 532	300 664
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 740 103	1 734 272
Erlagd ränta	-514 445	-972 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 442 190	1 062 640
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-365 996	366 070
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-37 052	2 124
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	147 307	13 132
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	142 076	-245 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 328 525	1 197 987
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-377 269
Erhållet bidrag laddstolpar	67 100	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	67 100	-377 269
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-450 000	-261 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-261 552
Förändring av likvida medel	945 625	559 166
Likvida medel vid årets början	1 574 876	1 015 710
Likvida medel vid årets slut	2 520 501	1 574 876

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Installationer	15 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonder sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	3 370 860	3 370 861
	Årsavgifter varmvatten	96 393	86 127
	Årsavgifter IT-kommunikation & TV	182 160	182 160
	Hyresintäkter lokaler	269 056	264 941
	Hyresintäkter garage	431 795	423 370
	Hyresintäkter varmvatten lokal	737	877
	Övriga intäkter	33 872	16 723
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 384 873	4 345 059

UM

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övriga rörelseintäkter*	0	40 000
	Summa övriga rörelseintäkter	0	40 000

*2017: 40 000kr avser ersättning för driftbortfall luftvärmepump

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	35 946	34 264
	Fastighetsel	201 750	208 769
	Uppvärmning	390 215	367 916
	Vatten och avlopp	117 458	111 372
	Städkostnad	113 292	112 436
	Sophämtning	65 683	65 344
	Tomträttsavgäld	526 080	526 080
	IT-kommunikation & TV	180 985	180 942
	Reparationer och underhåll	231 363	168 193
	Snöröjning, yttre skötsel	144 276	126 221
	Tvätt entremattor	45 140	45 366
	Fastighetsförsäkring	54 804	44 242
	Fastighetsskatt	41 910	41 910
	Övriga driftkostnader	48 463	73 588
	Summa driftkostnader	2 197 365	2 106 643

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	74 803	81 263
	Revisionsarvode	15 304	12 682
	Övriga externa kostnader	23 527	33 727
	Serviceavgift till Brf-organisationer	5 260	11 216
	Summa övriga externa kostnader	118 894	138 888

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	87 640	90 227
	Sociala avgifter	24 339	14 365
	Summa personalkostnader	111 979	104 592

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	204 706 074	204 706 074
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 706 074	204 706 074
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 810 585	-5 106 310
	Årets avskrivningar	-1 704 275	-1 704 275
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 514 860	-6 810 585
	Utgående redovisat värde	196 191 214	197 895 489
	Redovisat värde byggnader	152 679 465	154 001 572
	Redovisat värde tomträtt	43 411 425	43 787 340
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	100 324	106 577
	Summa redovisat värde	196 191 214	197 895 489

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	101 391 000	101 391 000
varav byggnader:	77 973 000	77 973 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	604 247	226 978
	Inköp	0	377 269
	Erhållet bidrag laddstolpar	-67 100	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 147	604 247
	Ingående avskrivningar	-43 405	-13 408
	Årets avskrivningar	-35 828	-29 997
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 233	-43 405
	Utgående redovisat värde	457 914	560 842

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	23 376	21 675
	Förutbetalda tomträttsavgäld	131 520	131 520
	Förutbetalda IT-kommunikation & TV	15 247	15 242
	Upplupna vattenintäkter	37 416	34 206
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	53 934	19 987
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 493	222 630

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 800 000	1 800 000
	Amortering efter 5 år	46 103 788	46 553 788
	Summa långfristiga skulder	47 903 788	48 353 788

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Swedbank	2019-11-25	1,26	50 000	15 535 696
Swedbank	2019-11-25	1,12	200 000	16 564 300
Swedbank	2020-11-25	1,01	200 000	16 253 792
Summa			450 000	48 353 788
Avgår kortfristig del				450 000
Summa långfristiga skulder				47 903 788

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntor	40 907	72 742
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	319 205	1 036
	Upplupen uppvärmning	0	53 186
	Upplupen elkostnad	0	22 853
	Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	79 729	74 761
	Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
	Övriga upplupna kostnader	58 464	131 439
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 305	370 017

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	Summa ställda säkerheter	50 000 000	50 000 000

Stockholm 2019-04-17


Nicklas Fernström


Lars Falk


Inger Matzén Milestad


Eva Ros

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2019.

Deloitte AB


Camilla Backlund
Auktoriserad revisor







REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strandskatan
organisationsnummer 769624-3455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandskatan för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

OK

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandskatan för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå 2019-05-06

Deloitte AB

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor

