

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blåelden 2

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 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2007-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jörgen Hans Mikael Eriksson	Ordförande
Edvin Mattias Berglund	Ledamot
Liisa Kyllikki Dar	Ledamot
Hans Anders Magnus Fransén	Ledamot
Lars Peter Mattias Valinder	Ledamot

Sven Henrik Edlund	Suppleant
Astrid Britta Sofi Eskils Janse	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Daniel Boström	Ordinarie Extern	Nexia Revision Stockholm
----------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Robert Lagnehamn
Sara Lehtonen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-10. Extra stämma med anledning av införande av nya föreningsstadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Blåelden 2	2009	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

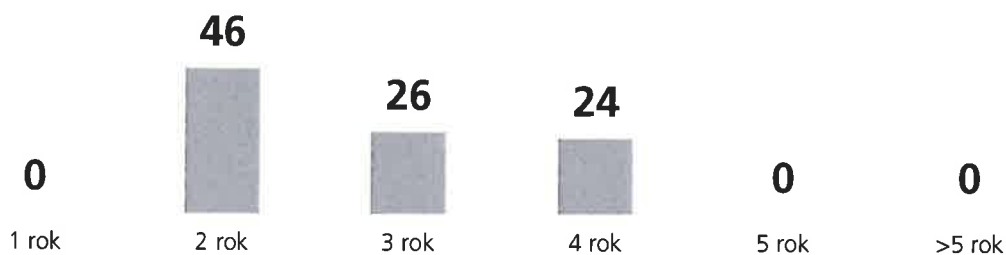
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 368 m², varav 7 368 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Medlemslokal	För möte och uthyrning till medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2019-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Parkering	2018	Åtgärda avlopp och asfaltskador.
Trädgård/gemensamma ytor	2018	Renoverat planteringar och rabatter
OVK	2017	Återkommande obligatorisk ventilationskontroll
Stambyte	2015 - 2016	Utfört under 2016
Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréer och trapphus	2019	Uppfräschning
Uteplats samt lekplats	2019	Renovering av grillar samt lekyta
Balkonger	2019	Kontroll av betongplatta och räcken.
Tak	2019	Kontroll.
Fläktrum	2020	Översyn och energieffektivisering.
Fasader	2020	Kontroll av fasader
Hissar	2020	Modernisering av befintliga hissar för att uppfylla nya krav.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

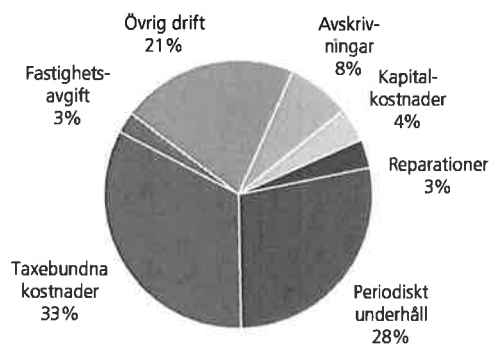
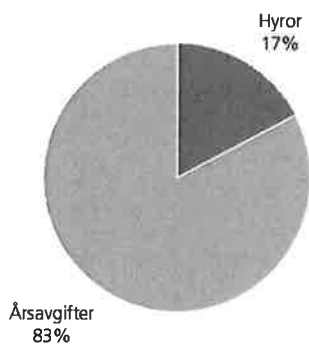
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Leda Fastighetsförvaltning AB
Vinterunderhåll	SBG - Säker byggmiljö
Hiss Service & Reparation	St: Eriks Hiss
Städning	Christoffers Serviceföretag AB
Låssystem, Bredband, Tv & Tele	Sundbybergs Stadsnät
Sophantering Sopsug	Envac
Tv	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Parkering	Q-Park
Revision	Nexia Revision Stockholm
Teknisk förvaltning Jour	BK Fastighetsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Nordic Garden
Bredband (gemensamt)	Bredband2

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 451 678	4 450 944
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 367 637	9 743 136
Finansiella intäkter	460	540
Minskning kortfristiga fordringar	776 994	0
Medlemsinsatser	0	3 400 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	886 135
	4 145 091	14 029 811
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 312 894	6 376 359
Finansiella kostnader	195 391	160 259
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 492 458
Minskning av kortfristiga skulder	944 329	0
	5 452 614	12 029 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 144 155	6 451 678
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 307 523	2 000 735

*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

Föreningen fick nya stadgar vid extrastämma 2018-04-10 med anledningar av ändrad lagstiftning. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-09-26.

Under 2018 så fortsatte arbetet med att få det sista klart med Entreprenören för stambytet. Föreningen gjorde även en besiktning av våra planteringar och fick en åtgärdsplan för att skapa en finare utemiljö. Åtgärdsplanen påbörjades under året. Potthål i parkeringen åtgärdades.

Gemensamt bredband anskaffades till medlemmar och hyresgäster och ingår sedan oktober 2018 i medlemmarnas årsavgift samt i hyresgästernas hyra.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	506	499	499	503
Hyror/m ² hyresrättsyta	985	1 019	1 021	950
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 432	2 432	2 432	0
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	21	15
Värmekostnad/m ² totalyta	132	127	115	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	63	22	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	22	4	2
Soliditet (%)	81	80	80	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 513	2 826	-21 179	452
Nettoomsättning (tkr)	4 276	4 233	4 304	4 308

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 368 m² bostäder.

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	76 929 268	0	0	76 929 268
Upplåtelseavgifter	24 474 126	0	0	24 474 126
Ack kostnad för nyupplåtelse	-49 875	0	0	-49 875
Fond för yttre underhåll	249 000	249 000	-249 000	249 000
S:a bundet eget kapital	101 602 519	249 000	-249 000	101 602 519
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-20 431 738	-249 000	3 074 539	-23 257 278
Årets resultat	-1 513 180	-1 513 180	-2 825 539	2 825 539
S:a ansamlad förlust	-21 944 918	-1 762 180	249 000	-20 431 738
S:a eget kapital	79 657 601	-1 513 180	0	81 170 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 513 180
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 182 738
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 000
summa balanserat resultat	-21 944 918

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-21 944 918**

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	4 276 043	4 233 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-908 406	5 509 752
Summa rörelseintäkter		3 367 637	9 743 136
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 770 655	-5 741 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 321	-327 585
Personalkostnader	Not 6	-210 918	-307 731
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-372 991	-381 519
Summa rörelsekostnader		-4 685 885	-6 757 878
RÖRELSERESULTAT		-1 318 249	2 985 258
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		460	540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 391	-160 259
Summa finansiella poster		-194 931	-159 719
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 513 180	2 825 539
ÅRETS RESULTAT		-1 513 180	2 825 539

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 857 529	89 230 520
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 857 529	89 230 520
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 968	2 696
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	9 759 080	11 975 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	122 929	0
Summa kortfristiga fordringar		9 892 977	11 977 930
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		119 749	119 313
Summa kassa och bank		119 749	119 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 012 726	12 097 243
SUMMA TILLGÅNGAR		98 870 255	101 327 763

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	101 353 519	101 353 519
Fond för yttre underhåll	Not 12 249 000	249 000
Summa bundet eget kapital	101 602 519	101 602 519
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-20 431 738	-23 257 278
Årets resultat	-1 513 180	2 825 539
Summa fritt eget kapital	-21 944 918	-20 431 738
SUMMA EGET KAPITAL	79 657 601	81 170 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14 17 000 000	17 000 000
Summa långfristiga skulder	17 000 000	17 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	226 736	876 916
Skatteskulder	254 592	247 968
Övriga skulder	18 181	46 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 713 145	1 985 154
Summa kortfristiga skulder	2 212 654	3 156 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	98 870 255	101 327 763

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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	200 år	200 år
Kodlås	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 535 474	3 488 383
Hyror bostäder	372 218	384 998
Hyror parkering moms	73 172	71 696
Hyror parkering	292 550	285 670
Bredbandsintäkter	2 700	2 700
Öresutjämning	-71	-62
	4 276 043	4 233 385

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Beräknade vitesintäkter enligt villkor i upphandling av stambyte	-908 406	5 509 752
	-908 406	5 509 752

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	18 099	23 257
	Fastighetskötsel gård beställning	10 996	206 227
	Snöröjning/sandning	56 985	29 776
	Städning entreprenad	123 447	111 361
	Städning enligt beställning	0	10 575
	Mattvätt/Hyrmattor	22 839	34 254
	Hissbesiktning	3 469	3 375
	Myndighetstillsyn	0	4 295
	Gemensamma utrymmen	0	600
	Gård	9 965	65 121
	Serviceavtal	34 715	60 916
	Förbrukningsmateriel	7 055	434
	Fordon	62	0
		287 632	550 191
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 178	0
	Tvättstuga	25 947	45 943
	Källare	1 675	0
	Entré/trapphus	2 063	0
	Lås	18 617	2 551
	VVS	16 585	21 350
	Ventilation	0	25 763
	Elinstallationer	30 836	10 609
	Hiss	37 718	31 552
	Mark/gård/utemiljö	26 802	0
	Garage/parkering	1 319	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 039
	Vattenskada	0	47 353
		166 740	187 160
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	1 260 992	2 937 504
	Mark/gård/utemiljö	103 750	0
		1 364 742	2 937 504
	Taxebundna kostnader		
	El	165 238	149 874
	Värme	975 455	935 775
	Vatten	234 675	467 844
	Sophämtning/renhållning	238 787	229 568
		1 614 155	1 783 061
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 016	0
	Kabel-TV	69 623	68 471
	Bredband	64 395	88 416
		209 034	156 887
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	128 352	126 240
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 770 655	5 741 043

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	900
	Tele- och datakommunikation	3 817	6 461
	Juridiska åtgärder	84 251	19 750
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	30 719	29 594
	Föreningsomkostnader	3 275	18 606
	Styrelseomkostnader	4 726	2 391
	Fritids- och trivselkostnader	5 730	14 302
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	168 439	162 320
	Administration	5 075	24 026
	Korttidsinventarier	5 555	0
	Konsultarvode	6 209	40 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 250	7 110
		331 321	327 585
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	163 250	237 500
	Sociala kostnader	47 668	70 231
		210 918	307 731
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	332 693	332 693
	Förbättringar	40 298	40 298
	Inventarier	0	8 528
		372 991	381 519

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 508 574	92 508 574
	Utgående anskaffningsvärde	92 508 574	92 508 574
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 278 054	-2 905 063
	Årets avskrivningar enligt plan	-372 991	-372 991
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 651 045	-3 278 054
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 857 529	89 230 520
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 365 531	25 365 531
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
		83 000 000	83 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
		83 000 000	83 000 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	111 544	111 544
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	111 544	111 544
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-111 544	-103 016
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-8 528
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-111 544	-111 544
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	4 594 940	5 505 440
	Skattekonto	125 983	122 109
	Klientmedel hos SBC	5 024 406	6 332 365
	Fordringar	13 751	15 320
		9 759 080	11 975 234
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Bredband	122 929	0
		122 929	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	249 000	940 100
	Reservering enligt stadgar	249 000	249 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-249 000	-940 100
	Vid årets slut	249 000	249 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SBAB	0,970 %	0	2 000 000	Villkorsändrad
	SBAB	0,950 %	0	6 000 000	Villkorsändrad
	SBAB	0,970 %	0	3 000 000	Villkorsändrad
	SBAB	1,000 %	0	6 000 000	Villkorsändrad
	SBAB	0,720 %	4 000 000	0	2019-10-09
	SBAB	1,410 %	3 000 000	0	2021-09-08
	SBAB	2,210 %	10 000 000	0	2025-09-08
	Summa skulder till kreditinstitut		17 000 000	17 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			17 000 000	17 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 547 000	29 547 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Vatten	0	298 766
	Arvoden	144 000	144 000
	Sociala avgifter	45 300	45 250
	Avgifter och hyror	351 345	359 013
	Stambyte	1 138 125	1 138 125
	Bredband	34 375	0
		1 713 145	1 985 154

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen lämnade i februari 2019 in en stämningsansökan till tingsrätten mot entreprenören för det i föreningen genomförda stambytet. Orsaken till åtgärden är de stora meningsskillnader partnererna emellan gällande färdigställande av olika delar av entreprenaden.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 16 / 4 2019



Jörgen Hans Mikael Eriksson
Ordförande



Liisa Kyllikki Dar
Ledamot



Edvin Mattias Berglund
Ledamot



Hans Anders Magnus Fransén
Ledamot



Lars Peter Mattias Valinder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 - 2019



Daniel Boström
Auktoriserad revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåelden 2

Org.nr. 769615-8513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåelden 2 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.

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 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 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 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 revisionssed 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Blåelden 2 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 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 17 april 2019



Daniel Boström

Auktoriserad revisor